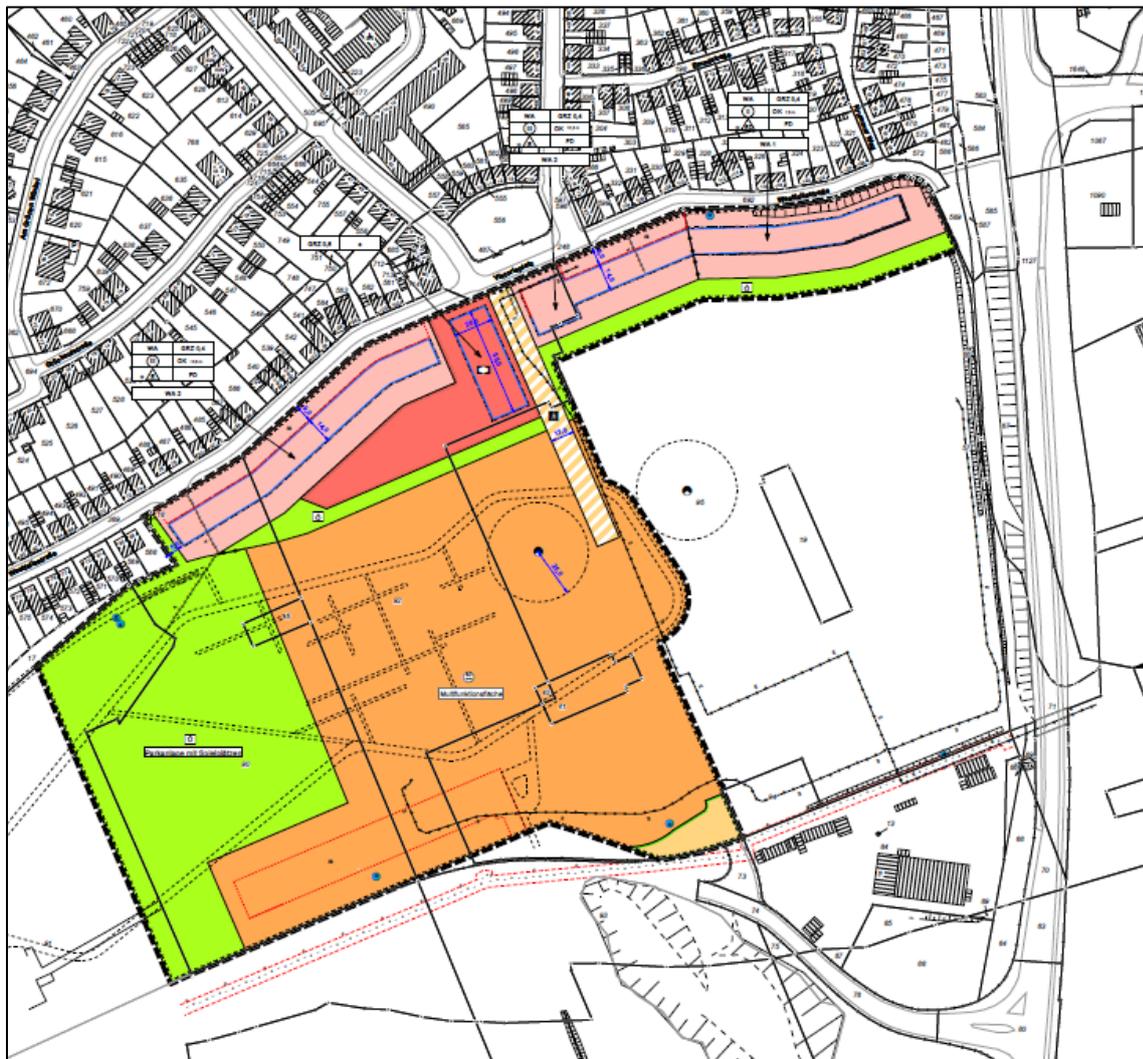


**BEBAUUNGSPLAN LÜNEN NR. 229
„VIKTORIA-OST“ TEIL B**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN (ENTWURF)

STAND: MAI 2023



Inhaltsverzeichnis

Grundlagen der Planung.....	4
1. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan.....	4
1.1 Lage und Begrenzung des Plangebietes	4
1.2 Planungsanlass.....	6
1.3 Verfahren.....	8
2. Planungsrechtliche Situation	9
2.1 Regionalplan	9
2.2 Landschaftsplan	9
2.3 Flächennutzungsplan.....	9
2.4 Bebauungsplan	10
2.4 Sonstige informelle Planungen.....	10
3. Bestandsbeschreibung und sonstige Rahmenbedingungen	11
3.1 Bestandsbeschreibung.....	11
3.2 Altlasten	12
3.3 Grundwassersanierung.....	12
3.4 Kampfmittel	13
3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege	13
4. Bauungs- und Erschließungskonzept.....	14
5. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria Ost“	15
5.1 Teilung des Geltungsbereiches	15
5.2 Bebauungsplan Nr. 229 Teil B	15
5.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	16
5.2.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	17
5.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf	18
5.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	18
5.2.6 Erschließung / Flächen für den ruhenden Verkehr	18
5.2.7 Öffentliche Grünflächen.....	19
5.2.8 Ver- und Entsorgung.....	20
5.2.9 Festsetzungen zum Schallschutz	21
5.2.10 Festsetzungen zur Grünordnung	22
5.2.11 Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur, Landschaft und Artenschutz.....	23
5.2.12 Festsetzungen zum Klimaschutz	23
5.2.13 Gestalterische Festsetzungen	25
5.2.14 Schachtschutzbereich.....	25
5.2.15 Nachrichtliche Übernahmen.....	27
6. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt / Umweltbelange.....	27
6.1 Artenschutz	32
6.2 Umweltbericht	33

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229
„Viktoria Ost“ – Teil B

6.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung.....	33
6.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	34
7. Flächenbilanz	34
8. Bodenordnung	34
9. Festsetzungen und Hinweise	34
Gutachten zur Planung	35

Grundlagen der Planung

1. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan

1.1 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria-Ost“ befindet sich östlich angrenzend an die Lüner Innenstadt und umfasst den östlichen Teil des Viktoria-Areals, dem ehemaligen Standort des Bergwerks Victoria I/II.

Diese Flächen sind derzeit überwiegend durch Brachflächen sowie den vorhandenen Parkplatz im Nordwesten und den Gewerbebestand an der Zwolle Allee im Südosten geprägt.



Abbildung 1: Abgrenzung Plangebiet zum Aufstellungsbeschluss

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria-Ost“ umfasste zum Aufstellungsbeschluss eine Fläche von insgesamt ca. 23 ha und erstreckt sich auf den Ortsteil Lünen Nord.

In Anbetracht der vielfältigen Restriktionen, denen die Entwicklung der gesamten Viktoria-Fläche unterliegt, verbunden mit dem Anspruch der kurzfristigen Schaffung von Baurecht für die forensische Klinik, wurde der Geltungsbereich in zwei Teilbereiche (Teil A und Teil B) aufgeteilt und zunächst das Verfahren für Teil A fortgeführt.

Teil A umfasst die für die Forensik erforderliche Fläche im Süden des Plangebietes sowie die dafür erforderlichen Erschließungsflächen und den so genannten Canyon. Das Plangebiet für den Teilbereich A weist eine Größe von rund 8,4 ha auf.

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil B

Der Satzungsbeschluss für Teil A wurde am 25.06.2020 durch den Rat der Stadt Lünen gefasst. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 24.02.2021 ist der Bebauungsplan Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil A rechtskräftig.

Teil B umfasst die nördlichen / nordöstlichen Flächen des Viktoria-Areals. Auf einer Fläche von rund 8 ha sollen hier im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Multifunktionsfläche innerhalb des geplanten Landschaftsparks mit Stellplatzanlage, für Wohnbebauung sowie den Quartierstreiff für das StadtGartenQuartier geschaffen werden.

Eines der damaligen Planungsziele bestand u.a. auch in der Schaffung von Planrecht für nicht wesentlich störende, gewerbliche Nutzungen (hier: Fläche zwischen Gewerbebestand und geplanter Wohnbebauung im Norden).

Dieses Planungsziel entspricht jedoch nicht mehr den aktuellen städtischen Zielvorstellungen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist auf Flächen, die im ursprünglichen Plankonzept einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollten, eine ca. 4 ha große Fläche für CEF-Maßnahmen herzurichten, um einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Daher wird die Ausweisung von großflächigen Gewerbeflächen im weiteren Planverfahren nicht weiterverfolgt.

Aufgrund der nunmehr teilweise abweichenden Planungsziele soll der Geltungsbereich gemäß der aktuellen Planungserfordernisse angepasst und entsprechend verkleinert werden. Dies betrifft im Wesentlichen die Flächen für die CEF-Maßnahme, den Gewerbebestand sowie die Teilfläche südlich der Erschließungsstraße.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 um ca. 6,6 ha verkleinert, die Gesamtgröße beträgt nunmehr insgesamt ca. 16,4 ha.

Die genaue Abgrenzung der Teilbereiche ist dem Lageplan (Abbildung 2) zu entnehmen.



Abbildung 2: Lageplan mit Plangebietsabgrenzung und Teilbereichen

1.2 Planungsanlass

Die Stadt Lünen ist gemeinsam mit der Nachbarstadt Bergkamen Standort eines sogenannten Zukunftsgartens der Internationalen Gartenausstellung 2027 (IGA 2027). Damit ist sie einer von fünf zentralen IGA Spielorten in der Metropole Ruhr.

Der geplante Zukunftsgarten erstreckt sich von der Fläche Viktoria gen Süden zu den Parks Volkspark und Schlosspark Schwansbell sowie zum Seepark und verläuft am Datteln-Hamm-Kanal beginnend vom Preußenhafen Richtung Bergkamen bis zur Marina Rünthe. Die Fläche Viktoria wird jedoch der Hauptspielort der IGA 2027 in Lünen sein.

Unter dem Motto „Bewegt entspannt“ steht in Lünen die Nachnutzung industrieller Flächen als Landschafts- und Sportpark mit Einbindung der vorhandenen Halde im Vordergrund.

Das über 40 Hektar große Areal des ehemaligen Bergwerks Victoria I/II ist die letzte Potenzialfläche aus der Bergbauära auf Lünener Stadtgebiet. In den vergangenen 25 Jahren gab es viele Versuche, den Standort zu entwickeln. Umgesetzt wurde jedoch keine der Ideen, sodass die zentrumsnahe Fläche zwischen der Münsterstraße, der denkmalgeschützten Victoria-Siedlung und den Lippeauen östlich der Bahnstrecke Dortmund – Münster noch immer brach liegt.

Der Standort zeichnet sich auf der einen Seite durch hohe stadträumliche und landschaftliche Qualitäten aus. Auf der anderen Seite erschweren jedoch Restriktionen, wie sie für einen Altstandort typisch sind, die Nachnutzung. Dazu gehören unter anderem Boden- und Grundwasserbelastungen.

Als Teil des Städtebaufördergebietes StadtGartenQuartier und des IGA 2027 Zukunftsgartens Bergkamen/Lünen sowie durch den Bau einer forensischen Klinik durch das Land NRW kann die ganzheitliche Reaktivierung der Viktoriafläche jedoch nun umgesetzt werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden hierbei über die Bebauungspläne Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil A und Teil B sowie Nr. 234 „Viktoria-West“ Teil A und Teil B geschaffen, wovon die Verfahren für die jeweiligen Teilpläne A bereits abgeschlossen sind.



Abbildung 3: Lageplan mit Abgrenzung der Bebauungspläne „Viktoria“

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil B

Der Rahmenplan Zeche Viktoria I/II, der durch das beauftragte Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten in Kooperation mit den Büros stadtraum Architektengruppe sowie ambrosius blanke verkehr.infrastruktur erarbeitet wurde, bildete hierbei eine wichtige Grundlage für die weitere Entwicklung der Viktoriafläche.

Auf Grundlage des Rahmenplans wurden im Rahmen eines freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs die (tlw. temporären) Flächen für touristische Highlights, für kulturelle Veranstaltungen, für Gastronomie sowie für die IGA (Willkommensareal, Parkplätze, etc.) näher definiert und gestalterisch in ein Gesamtkonzept eingebunden.

Der Entwurf des Landschaftsarchitekturbüros Greenbox (vgl. Abb. 3) wurde von der Jury im März 2021 als Sieger des freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs für den interkommunalen Zukunftsgarten Bergkamen/Lünen im Rahmen der Internationalen Gartenausstellung (IGA) 2027 bestimmt.



Abbildung 4: Siegerentwurf, Greenbox Landschaftsarchitekten Hubertus Schäfer + Markus Pieper PartG mbB;

Der Siegerentwurf bildet die Grundlage für die freiraumplanerische und touristische Entwicklung der Hauptausstellungsfläche und wird im Laufe des Planungsprozesses weiter ausgearbeitet und optimiert (vgl. hierzu Kapitel 4).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil B umfasst hierbei die östliche / nördliche Viktoria-Fläche.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Multifunktionsfläche innerhalb des geplanten Landschaftsparks mit Stellplatzanlage geschaffen werden.

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil B

Zum anderen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung sowie den Quartierstreif für das StadtGartenQuartier im nördlichen Plangebiet geschaffen werden.

Entlang der Westfaliastraße ist eine heterogene Wohnbebauung mit einem Mix aus kleinteiliger Einzel-/ Doppelhausbebauung sowie Geschosswohnungsbau vorgesehen. Der Quartierstreif soll als sozialer Treffpunkt für die Bewohner des StadtGartenQuartiers dienen.

Zur Umsetzung der o.g. Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil B erforderlich.

1.3 Verfahren

Der Rat der Stadt Lünen hat in seiner Sitzung am 03.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 11.06.2018 bis einschließlich 13.07.2018 durchgeführt.

Zusätzlich fand am 11.07.2018 eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Entwicklung der Fläche Viktoria in der Stadtkirche St. Georg statt.

Vorgelegt wurden sowohl das Zielkonzept für den Bebauungsplan Nr. 229 „Viktoria-Ost“ als auch die Planungen für die im Parallelverfahren durchgeführte 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Viktoria“, die inzwischen mit Bekanntmachung vom 18.03.2020 wirksam ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 18.03.2019 bis einschließlich 18.04.2019 stattgefunden.

Der Beschluss zur Teilung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ in zwei Teilpläne, Teil A (Forensik) und Teil B (Landschaftspark, Wohnen, Quartierstreif), wurde am 29.10.2019 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gefasst und zunächst das Verfahren zu Teil A fortgeführt und abgeschlossen (Rechtskraft Teil A: 24.02.2021).

Mit der vorliegenden Planung des Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil B sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Multifunktionsfläche innerhalb des geplanten Landschaftsparks, für Wohnbebauung sowie den Quartierstreif geschaffen werden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der aktuell rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil - trifft für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil B folgende zeichnerische Festlegungen:

Für den östlichen / nordöstlichen Teilbereich erfolgt die zeichnerische Festlegung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB).

Für den westlichen / nordwestlichen Teilbereich erfolgt die zeichnerische Festlegung eines allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

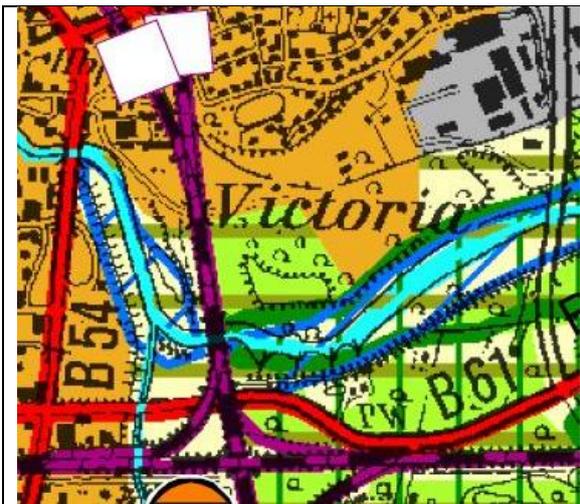


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalplan

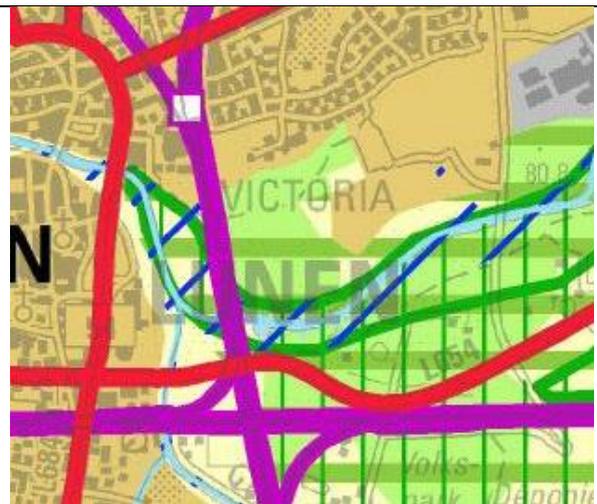


Abbildung 6: Auszug aus dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan (Stand: Juli 2021)

Der derzeit in Aufstellung befindliche Regionalplan hat die Darstellung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) zurückgenommen und legt für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig Allgemeine Siedlungsbereiche zeichnerisch fest.

2.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil B befindet sich vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 1 „Lünen“ des Kreises Unna.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für die westlichen Teilflächen des Plangebietes Grünflächen (Parkanlage) dar, entlang der Westfaliastraße erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche. Die östlichen Teilflächen sind als eingeschränkte gewerbliche Baufläche (GEE) dargestellt.

Zwischen den schutzwürdigen Nutzungen Wohnen im Norden sowie der geplanten Forensik südlich des Plangebietes und der dazwischen dargestellten Baufläche für (nicht wesentlich störende) gewerbliche Nutzungen ist jeweils eine Grünfläche mit der überlagernden Darstellung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ebenfalls als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, dargestellt.

Für Lünen-Nord wird ein Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum von 15 % empfohlen.

3. Bestandsbeschreibung und sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Bestandsbeschreibung

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil B befinden sich im Ortsteil Lünen-Nord.

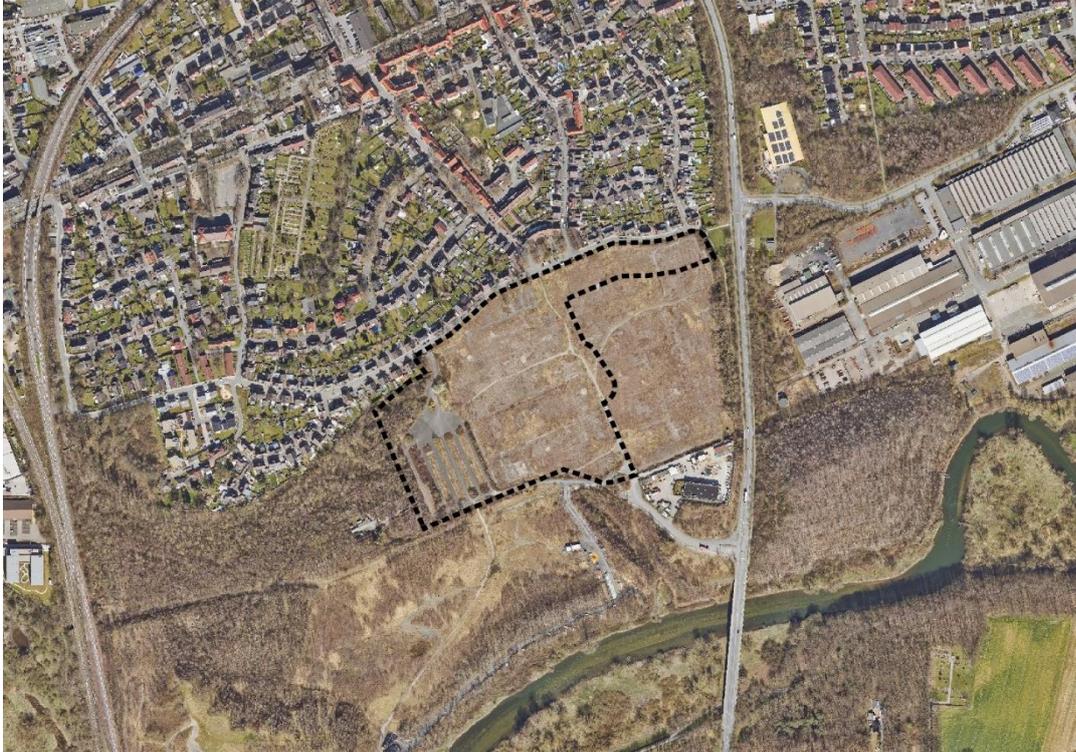


Abbildung 10: Plangebietsabgrenzung Teil B (Luftbild Stand Frühjahr 2021)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die östlichen/nordöstlichen Teilflächen des ehemaligen Bergwerksstandort „Victoria I/II“ (Großzeche mit Kokerei und Nebengewinnungsanlagen).

Bereits 1960 wurde die Anlage teilweise stillgelegt und Mitte der sechziger Jahre abgebrochen. Bestehen blieb zunächst auf dem nordöstlichen Gelände die Schachanlage mit Kaue, Verwaltungs- und Betriebsgebäuden, die bis Jahresende 2000 von der RAG genutzt und im Anschluss fast vollständig abgerissen wurden. Der frühere Gleisanschluss / die frühere Anschlussbahn der ehem. Zeche Viktoria hat seit ca. 2017 keine Anbindung mehr an das öffentliche Schienennetz der DB.

Die Flächen des Plangebietes sind durch die brachliegenden Zechenflächen geprägt, im Westen befindet sich die großflächige ehemalige Stellplatzanlage.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird insbesondere durch die Lippe und die Lippeauen im Süden sowie die westlichen Teilflächen des ehemaligen Bergwerksstandorts geprägt. Der sich nach Ende des Bergbaus auf der nordwestlichen Viktoriafläche über die Jahrzehnte entwickelte „Industriewald“ wurde inzwischen bereits (aus altlastensanierungserforderlichen Gründen) gerodet, um die Fläche zukünftig als Landschaftspark wieder nutzbar und öffentlich zugänglich zu machen. Mit Ausnahme eines Gewerbebetriebes an der Zwolle Allee liegt die gesamte ehemalige Zechenfläche von insgesamt ca. 40 ha zurzeit brach.

Die nördlich angrenzenden Flächen sind durch die vorhandene Wohnbebauung entlang der Westfaliastraße geprägt, östlich des Plangebietes verläuft die Zwolle Allee.

3.2 Altlasten

Das Plangebiet ist eine Teilfläche des ehemaligen Steinkohlenbergwerks Victoria I/II, das am Standort seit 1907 betrieben wurde. Durch den angeschlossenen Kokereibetrieb sind Boden- und Grundwasserunreinigungen v. a. durch Teerbestandteile (PAK) und Gasreinigermassen (Cyanide) sowie durch bergbauspezifische Schadstoffe (z. B. PCB) entstanden. Eine bergrechtliche Beaufsichtigung besteht nicht mehr.

Der überwiegende Teil der Verunreinigungen liegt heute unter einer mehrere Meter mächtigen Abdeckung aus Bergematerial (weitgehend kohlefreies Gestein aus der Kohleförderung), was nur mäßig bis gering verunreinigt ist.

Gemäß dem Altlastenkataster des Kreises Unna liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil B innerhalb der im Altlastenkataster erfassten Altlastenflächen 20/23 und 20/674.

Bei der Fläche 20/23 handelt es sich um das frühere Betriebsgelände der Zeche und Kokerei Victoria I/II, die im Zeitraum zwischen 1907 und 1964 betrieben wurde.

Die Altlastenfläche 20/674 wird als Basisanschüttung für das Gelände beschrieben. Das frühere Zechen- und Kokereigelände wurde nach der Betriebseinstellung in den 1960er Jahren mit Bergematerial und anderen Schüttgütern in Mächtigkeiten bis zu 12 m überschüttet; eine Resthalde ist auch heute noch vorhanden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 Teil B werden die Bereiche der v.g. belasteten Flächen entsprechend gekennzeichnet.

Im Altlastenkataster des Kreises Unna sind für die westlichen und südlichen Teilflächen der Viktoriafläche (außerhalb des Plangebietes) darüber hinaus weitere Altlastenflächen bzw. sogenannte Datenpoolflächen erfasst. Diese befinden sich in den Geltungsbereichen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil A sowie Nr. 234 „Viktoria-West“ Teil B.

Aufgrund ihrer bergbaulichen Vornutzung ist die Viktoria-Fläche somit in weiten Teilen mit Altlasten in unterschiedlicher Intensität belastet. Derzeit befindet sich der Sanierungsplan, der u.a. einen Großteil der Flächen des Bebauungsplan Nr. 229 Teil B umfasst, in Erarbeitung (siehe Kapitel 6 „Altlasten“).

3.3 Grundwassersanierung

Für die Sanierung der Grundwasserunreinigungen wurde ein separater Sanierungsplan aufgestellt, der die Entnahme des Grundwassers über eine Brunnengalerie mit anschließender Reinigung vorsieht.

Die Brunnen sind im Grundwasserabstrom der Verunreinigungen angeordnet, sodass durch die kontinuierliche Grundwasserentnahme der Vorfluter des Plangebietes (Lippe) vom Zustrom verunreinigten Grundwassers geschützt wird. Eine Nutzung des Grundwassers im Plangebiet ist nicht möglich.

Zur Überwachung des Grundwassers wurden Grundwassermessstellen errichtet, die dauerhaft zu erhalten sind. Bei der Flächennutzung ist durch eine Grunddienstbarkeit sicherzustellen, dass die Grundwassermessstellen genutzt werden können. Ein Wegfall bzw. ein Umlegen dieser Grundwassermessstellen ist ohne vorherige Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna nicht möglich.

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil B

Eine gezielte Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser über Sickerschächte, -rigolen, -teiche o. ä. ist aus Vorsorgegründen im Hinblick auf den Grundwasserschutz ohne vorherige Zustimmung der zuständigen Behörde beim Kreis Unna nicht möglich.

3.4 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung seitens des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat ergeben, dass es sich bei dem Plangebiet um ein „Bombenabwurfgebiet“ handelt.

Die Luftbildauswertung hat jedoch ergeben, dass keine konkrete Kampfmittelbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorliegt. Dennoch kann eine Kampfmittelbelastung nie in Gänze ausgeschlossen werden. Daher wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 229 Teil B sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Aufgrund der Nähe zum römischen Uferkastell Beckinghausen und anderer Fundstellen und der besonders siedlungsgünstigen Lage zur Lippe sind jedoch Bodendenkmäler zu vermuten. Da das Plangebiet jedoch durch die bergbaulichen Tätigkeiten und die damit verbundenen bis zu 12 m mächtigen Aufschüttungen stark verändert wurde, und im Zuge des Planvorhabens keine Bodeneingriffe in große Tiefen unterhalb der Aufschüttung zu erwarten sind, bestehen diesbezüglich keine Bedenken, dass ggf. vorhandene Bodendenkmäler tangiert werden. Vorsorglich wird dennoch ein Hinweis in den Bebauungsplan übernommen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Lünen und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen ist und die Entdeckungsstätte u.a. bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten ist (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Unteren Denkmalbehörde freigegeben wird.

4. Bauungs- und Erschließungskonzept

Die Erschließung des Landschaftsparks mit dem PKW erfolgt ausschließlich über die vorhandene Zufahrt an der Zwolle Allee südlich des Plangebietes. Im Eingangsbereich des Parks wird es dauerhaft eine zentrale Stellplatzanlage für PKW geben, die sowohl den Nutzer:innen des Landschaftsparks als auch den Gästen des geplanten Quartierstreffs und der (temporären) gastronomischen Einrichtung auf dem Haldentop dienen soll.

Für den Durchführungszeitraum der IGA 2027 wird ein spezielles Mobilitätskonzept erarbeitet, das unter anderem für größere Veranstaltungen die Nutzung von mit Shuttle-Services auszurüstenden Ausweichparkplätzen einschließt.

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegenden Flächen des geplanten Landschaftsparks sind aus nördlicher Richtung fußläufig über die geplante Quartiersachse am Viktoriaplatz erreichbar.

Die innere Haupteerschließung des Landschaftsparks erfolgt über einen Ebenenrundweg, den sogenannten Loop. Ansonsten dienen 2 – 4m breite Wege der inneren Erschließung, die um kleinere Platzflächen ergänzt werden.



Abbildung 11: Aktuelle Entwurfsplanung mit Abgrenzung der Bauungspläne 229 B / 234B, Stand Februar 2023, Greenbox Landschaftsarchitekten Hubertus Schäfer + Markus Pieper PartG mbB;

Für den Großteil der geplanten Wohnbebauung entlang der Westfaliastraße sollen dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal sechs Wohneinheiten ermöglicht werden, im Nordosten des Plangebietes ist eine kleinteiligere Bebauung in Form von zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf soll der geplante eingeschossige Quartierstreiff, der als multifunktionaler Stadtteilstreiff fungieren soll, ermöglicht werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria Ost“

5.1 Teilung des Geltungsbereiches

Aufgrund der Unterschiedlichkeit der beiden Teilpläne und der komplexen Anforderungen an die Aufbereitung der Fläche, verbunden mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Maßregelvollzugsklinik (Forensik) kurzfristig zu schaffen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 aufgeteilt und zunächst das Verfahren für Teil A fortgeführt, welches inzwischen abgeschlossen ist.

Teil A umfasst die für die Forensik erforderliche Fläche auf dem RWE-Gelände im Süden des Plangebietes sowie die dafür erforderlichen Erschließungsflächen und den so genannten Canyon. Durch den Anschluss an die Zwolle Allee verfügt der Teilbereich A bereits über eine vorhandene Anbindung, die sowohl zur Erschließung der Forensik als auch der Gesamtfläche genutzt werden soll. Die konkrete Ausgestaltung sowie die Aufteilung der Verkehrsfläche wird im Zuge der Ausführungsplanung an die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer angepasst.

Der Satzungsbeschluss für Teil A wurde am 25.06.2020 durch den Rat der Stadt Lünen gefasst. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 24.02.2021 ist der Bebauungsplan Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil A rechtskräftig.

Teil B umfasst die nördlichen / nordöstlichen Flächen des Viktoria-Areals. Auf einer Fläche von rund 8 ha sollen hier im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Multifunktionsfläche innerhalb des geplanten Landschaftsparks mit Stellplatzanlage, für Wohnbebauung sowie den Quartierstreiff geschaffen werden.

5.2 Bebauungsplan Nr. 229 Teil B

Der Teilbereich B umfasst die nördlichen und nordöstlichen Teilflächen des ehemaligen Bergwerkstandortes Victoria I/II.

Im Wesentlichen dient die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil B der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Multifunktionsfläche innerhalb des geplanten Landschaftsparks mit großflächiger Stellplatzanlage sowie für die geplante Wohnbebauung und den Quartierstreiff entlang der Westfaliastraße.

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 8 ha auf (vgl. Kapitel 1.1 zur Lage und Abgrenzung von Teil B).

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil B werden für die Flächen unmittelbar südlich der Westfaliastraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung der brachliegenden Flächen für Wohnbauzwecke geschaffen.

Entsprechend der Struktur des umliegenden Siedlungsbereichs werden die Flächen der geplanten straßenbegleitenden Wohnbebauung im Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) werden in den Allgemeinen Wohngebieten jedoch ausgeschlossen, da die Wohnnutzung im Vorrang steht und so unnötige Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Nutzungen, die ein höheres Verkehrs- und Lärmaufkommen haben, vermieden werden.

Gemäß dem Konzept zum öffentlich geförderten Wohnungsbau „Zusammenleben 2030“, welches im September 2019 vom Rat der Stadt Lünen beschlossen wurde, sollen 15 % der neugeplanten Wohneinheiten öffentlich gefördert werden.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“

Die südlichen / südöstlichen Flächen des Plangebietes werden als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ festgesetzt.

Neben der Herrichtung der Flächen als Landschaftspark mit den großflächigen altlastensanierungserforderlichen Aufschüttungen und der geplanten Errichtung einer Mobilitätsstation, sollen diese Flächen ebenfalls diversen temporären Nutzungen, wie z.B. Ausstellungen mit fliegenden Bauten, Veranstaltungen, Kleingastronomie (bspw. Foodtrucks) oder vorübergehenden, nicht auf Dauer angelegten Nutzungen sozialer, kultureller oder sportlicher Art, dienen.

Hierdurch sollen auch nach der Internationalen Gartenausstellung 2027 die östlichen Viktoria-Flächen des geplanten Landschaftsparks für temporäre Nutzungen, wie z.B. Flohmarkt, Zirkus o.ä. zur Verfügung stehen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet über die Festsetzungen einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der zwingenden Anzahl der Vollgeschossen, der maximalen Gebäudehöhe sowie der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe bestimmt.

Die Bebauungsdichte im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete soll sich von Westen nach Osten hin abstaffeln.

Für den Großteil der Flächen (WA 2) ist eine Mehrfamilienhausbebauung konzipiert, hier sind zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Festsetzung der zwingenden Geschossigkeit wird ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet.

Durch die getroffene Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe wird hierbei ein zusätzliches „Nicht-Vollgeschoss“ vermieden und gewährleistet, dass sich die Höhenentwicklung der

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil B

Neubebauung an der westlich / nördlich angrenzenden Bestandsbebauung orientiert, die überwiegend durch zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt ist.

Für die östlichen Flächen (WA 1) ist eine kleinteiligere Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen vorgesehen. Durch die Festsetzung der zwingenden Geschossigkeit wird ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet. Durch die getroffene Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe wird auch in diesem Teilbereich ein zusätzliches „Nicht-Vollgeschoss“ vermieden und gewährleistet, dass sich die Höhenentwicklung der Neubebauung an der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung orientiert, die überwiegend durch eineinhalb- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt ist.

Da sich die Festsetzungen zur Höhenentwicklung in den Baugebieten WA 1-2 an der jeweils angrenzenden Bestandsbebauung orientieren, darf die maximale Gebäudehöhe, außer durch technische Aufbauten (z.B. Anlagen für Solarenergie, Be- und Entlüftungsanlagen) auf den Dachflächen, nicht überschritten werden.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Fußbodenhöhe über der vor dem jeweiligen Baugrundstück befindlichen Straßenkrone soll eine städtebaulich einheitliche Erscheinung entlang der Westfaliastraße gewährleistet werden und insbesondere hohe Sockel vermieden werden.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, wodurch eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht wird. Das Nutzungsmaß hält hierbei die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ein.

Für die Flächen für den Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, um die Umsetzung des eingeschossigen Gebäudes für den geplanten Quartierstreif zu ermöglichen.

5.2.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Ergänzend erfolgt die Festsetzung, dass im WA 1 nur Einzel- und Doppelhäuser und im WA 2 nur Einzelhäuser zulässig sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die geplante Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung anpasst.

Für die Flächen für den Gemeinbedarf wird hingegen eine abweichende Bauweise, nach der Gebäude mit einer Länge von über 50m zulässig sind, festgesetzt, um die Errichtung des geplanten Quartierstreifs zu ermöglichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO wird überwiegend durch Baugrenzen definiert.

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden im Wesentlichen einheitliche Bautiefen von 14 m festgesetzt. Ergänzend dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Terrassen, Terrassenüberdachungen und / oder verglaste Wohnraumanbauten (Wintergärten) um jeweils maximal 2 m auf maximal 50 % der Fassadenlänge überschritten werden, zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentlichen Grünflächen ist jedoch ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Hierdurch soll eine zu dicht wirkende Bebauung vermieden, jedoch ein gewisser Gestaltungsspielraum ermöglicht werden.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf orientiert sich an den Bedarfen des geplanten Quartierstreifs.

Ausschließlich im Bereich der geplanten Quartiersachse, über die der Landschaftspark fußläufig aus dem nördlich gelegenen StadtGartenQuartier angebunden werden soll, wird eine Baulinie für die unmittelbar östlich der Quartiersachse geplante Wohnbebauung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt hierbei in Anlehnung an die aktuelle Planung für den Quartierstreiff westlich der Quartiersachse. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass durch die geplante Wohnbebauung sowie den Quartierstreiff eine symmetrische Torsituation als Auftakt in den Landschaftspark entsteht.

5.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Im nördlichen Plangebiet, westlich der geplanten Quartiersachse, werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten eingeschossigen Quartierstreiff, der als multifunktionaler Stadtteilstreiff fungieren soll, geschaffen.

Mit dem Quartierstreiff soll ein Ort für diverse (soziale) Veranstaltungen entstehen, der offen für Bildungs- und Beratungsangebote, Treffen, Versammlungen und Gruppenangeboten ist. Hierfür soll ein multifunktional nutzbares Gebäude mit entsprechendem Außengelände entstehen.

Da die wesentlichen Nutzergruppen aus dem Quartier und von der Münsterstraße stammen, die den Quartierstreiff fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichen, werden die erforderlichen Stellplätze (mit Ausnahme von wenigen Behindertenstellplätzen) auf der nahegelegenen großflächigen Stellplatzanlage im Süden des Plangebietes nachgewiesen, die über die Zwolle Allee angebunden wird (vgl. Kap. 5.2.6). Hierdurch können zusätzliche Verkehre durch den geplanten Quartierstreiff in das Quartier größtenteils vermeiden.

5.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Bebauungsdichte im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete soll sich von Westen nach Osten hin abstaffeln.

Im Osten (WA 1) ist eine kleinteilige Bebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Entsprechend wird die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen je Gebäude begrenzt. So sind bei einer Bebauung mit Einzelhäusern je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

Für die Flächen des WA 2 ist demgegenüber eine stärkere Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen, da ebenfalls auch öffentlich geförderter Wohnraum benötigt wird. In diesem Teilbereich werden daher auch mehrere Wohnungen (maximal sechs) je Wohngebäude zugelassen.

5.2.6 Erschließung / Flächen für den ruhenden Verkehr

Äußere Erschließung

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt unmittelbar über die nördlich des Plangebietes verlaufende Westfaliastraße.

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil B

Die Erschließung des Landschaftsparks sowie des Quartierstreffs mit dem PKW erfolgt ausschließlich über die Zufahrt an der Zwolle Allee. Die hierfür erforderlichen Erschließungsflächen befinden sich größtenteils im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil A. Lediglich eine kleine Teilfläche der bestehenden Verkehrsanlage im Südosten befindet sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 229 Teil B und wird analog zu der Bestandssituation als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf der geplanten Wohnbebauung soll durch Garagen, Carports oder Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Stellplätze im WA 2 zusätzlich auch im Vorgartenbereich.

Im WA 2 erfolgt die geplante Anordnung der Stellplatzanlagen angrenzend an die Westfaliastraße im Sinne einer Lärmquellenbündelung, wodurch gewährleistet werden kann, dass im Bereich der südlichen Hausgärten keine Belästigungen durch An- und Abfahrverkehre entstehen.

Je Wohnbaugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt zulässig, die Breite möglicher Grundstückszufahrten wird auf max. 6 m je Grundstück begrenzt, damit im Straßenraum noch Möglichkeiten zur Anlage öffentlicher Parkplätze und Pflanzflächen bestehen. Bei der Vermarktung sowie den Erschließungs- und Ausführungsplanungen für die westlichen Flächen des WA 2 ist darauf zu achten, dass die nördlich des Plangebietes vorhandenen Platanen zu erhalten sind.

Im Süden des Plangebietes ist eine großflächige Stellplatzanlage vorgesehen, die sowohl den Nutzer:innen des Landschaftsparks als auch den Gästen des geplanten Quartierstreffs (vgl. Kap. 5.2.4) und der (temporären) gastronomischen Einrichtung auf dem Haldentop dienen soll. Die erforderliche Fläche wird entsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 gekennzeichnet.

Aufgrund der Lage im Eingangsbereich zu dem Landschaftspark wird festgesetzt, dass ausschließlich nicht-überdachte Stellplätze zulässig sind.

Fuß- und Radweegeanbindung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil B werden durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die fußläufige Erreichbarkeit des Landschaftsparks aus dem Stadtgartenquartier gewährleistet.

Die Nord-Süd-verlaufende Quartiersachse zwischen dem Quartierstreff und der Wohnbebauung südlich des Viktoriaplatzes weist hierbei eine Breite von 12 m auf, innerhalb derer u.a. auch kleinere Kinderspielbereiche vorgesehen sind.

5.2.7 Öffentliche Grünflächen

Die geplanten Grün- und Freiflächen südlich der geplanten Wohnbebauung und des Quartierstreffs sowie im westlichen Plangebiet werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Für die westlichen Teilbereiche erfolgt darüber hinaus die Festsetzung der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielplätzen“, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Landschaftsparks zu schaffen. Aufgrund der beschriebenen Altlastensituation muss zur Verhinderung einer Gefährdung durch den Direktkontakt Boden-Mensch und um eine Nachnutzung als öffentliche Grünfläche als Landschaftspark zu ermöglichen, der kontaminierte Boden

saniert bzw. gesichert werden. Daher wird ergänzend festgesetzt, dass ebenfalls Aufschüttungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig sind.

5.2.8 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen – allgemein –

Aufgrund der beschriebenen Altlastensituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Art und Umfang der Sicherungstechniken für Ver- und Entsorgungsleitungen durch einen Altlastensachverständigen zu planen und dem Kreis Unna zur Zustimmung vorzulegen. Bei Erforderlichkeit sind Ver- und Entsorgungsleitungen gasundurchlässig zu verlegen. Die Installation ist durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren. Die Nutzung der Gebäude und technischen Infrastruktur darf erst nach schriftlicher Bestätigung des Kreises Unna zur ordnungsgemäßen Realisierung der Gassicherungstechniken erfolgen, sofern eine gasundurchlässige Verlegung erforderlich ist.

Entwässerung

Entsprechend § 44 Landeswassergesetz NRW besteht die Pflicht anfallendes Niederschlagswasser zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der stofflichen Vorbelastung des ehemaligen Bergwerkstandortes ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Eine Ableitung in ein Gewässer (hier die Lippe) kann in vielen Bereichen des Bebauungsplangebietes erfolgen.

Aus diesem Grund ist das Bebauungsplangebiet grundsätzlich im Trennsystem zu entwässern.

Niederschlagswasser:

Für die Entwässerung des geplanten Landschaftsparks, der die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil B sowie Nr. 234 „Viktoria-West“ Teil B umfasst, wurde ein gesamtheitliches Entwässerungskonzept erarbeitet (vgl. GREENBOX Landschaftsarchitekten PartG mbB, Mai 2023).

Für die Flächen des geplanten Landschaftsparks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil B sieht das Konzept folgende Entwässerung vor:

Der geplante Landschaftspark zeichnet sich durch großflächige Grünflächen aus und wird durch 2 m bis 4 m breite befestigte Wege erschlossen. Aufgrund der angrenzenden großen Vegetationsflächen entwässern diese Wege sowie einige kleinere Platzflächen über die Schulter, hier sind keine Entwässerungseinrichtungen geplant.

Auf der Hauptfläche des neuen Landschaftsparks liegen drei größere versiegelte Flächen: der Funfsportbereich (234 Teil B), der Parkplatz mit Bewegungsforum sowie die Viktoria-Achse (jeweils 229 Teil B). Das Niederschlagswasser wird an den vorhandenen Kanal angeschlossen, der von Süd nach Nord auf Höhe der Viktoria-Achse verläuft. Dieser Kanal wird im Zuge des Ausbaus der geplanten Wohnbebauung nördlich der CEF-Fläche durch einen neuen Kanalabschnitt mit dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Zwolle Allee verbunden.

Das schwach belastete Niederschlagswasser des Parkplatzes wird über die belebte Oberbodenzone von Mulden gereinigt und in einer Kiespackung durch eine Drainageleitung dem Kanal zugeführt. Die Mulden sind abgedichtet, sodass das Wasser nicht versickern kann.

Auf Grund der Höhensituation, die die Sanierungsplanung vorgibt, entwässert ein Teil der Parkplatzzufahrt (befestigte Fläche: ca. 220 m², Vegetationsfläche: ca. 55 m²) in die neu geplante Anbindungsstraße bzw. in den Stich der Zwolle Allee und wird der Mischwasserkanalisation zugeführt

Im Bereich der Westfaliastraße führt ein weiterer Fußweg auf das Landschaftsparkgelände. Auf Grund des Höhenverlaufs fängt eine Entwässerungsrinne an der Grundstücksgrenze das Oberflächenwasser des Weges auf und wird in einen Anschluss über die neu zu verlegenden Leitungen in den Regenwasserkanal der Zwolle Allee abgeführt.

Im Norden des Landschaftsparks (234B sowie 229B) wird ein bis zu 8,5 m hoher Wall aufgeschüttet. Zwischen Wall und Grundstücksgrenze verläuft ein 3 m breiter Pflweg aus Schotterterrassen. Der Abstand zur Grenze vom Wallfuß aus bemisst mindestens 9 m.

Grundsätzlich verlaufen die Grenzstreifen zwischen den Böschungsunterkanten und den Grundstücksgrenzen immer leicht geneigt zu den Böschungen hin, damit sichergestellt ist, dass anfallendes Regenwasser auf dem eigenen Grundstück verbleibt.

Da die Bodenproben des umzulagernden Bodens auch Lehmlinsen aufweisen, sind zur Sicherheit, dass auch kein Wasser das Grundstück verlässt oder zu lange nicht abfließen würde, Drainageleitungen vorgesehen. Ob die Drainageleitungen nötig sind, kann erst bei Bauausführung der Sanierung entschieden werden. Die Drainageleitung entlang der nordwestlichen Grenze würde über den Regenwasserkanal an die Zwolle Allee angeschlossen werden.

Das Niederschlagswasser der geplanten Wohnbebauung sowie des Quartierstreffs erfolgt südlich der Gebäude. Hierfür ist ein Regenwasserkanal neu zu verlegen, der durch die Fläche für den Gemeinbedarf sowie die öffentlichen Grünflächen von West nach Ost in Richtung Zwolle Allee verläuft, dort an den Bestandskanal angeschlossen wird und anschließend das Niederschlagswasser in die Lippe entwässert.

Schmutzwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein dauerhafter Schmutzwasseranfall im Bereich der geplanten Wohnbebauung sowie des Quartierstreffs zu erwarten.

Die Ableitung des Schmutzwassers könnte über die Hausanschlüsse der jeweiligen Gebäude direkt an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Westfaliastraße erfolgen.

Alternativ könnte die Errichtung einer Schmutzwasserkanalisation rückseitig der Gebäude erfolgen, wodurch das Schmutzwasser gesammelt abgeleitet und im Bereich des Viktoriaplatzes an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Westfaliastraße angeschlossen werden.

5.2.9 Festsetzungen zum Schallschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 wurde das Büro Möhler + Partner Ingenieure AG mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt (siehe Kapitel 6). Dabei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sowie die von der Planung ausgehenden Schallemissionen (jeweils Verkehrs- und Anlagenlärm) rechnerisch prognostiziert und entsprechend einschlägiger Regelwerke beurteilt. Es wurden Schallschutzmaßnahmen zur Lösung der vorliegenden Lärmkonflikte erarbeitet.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gelten folgende Festsetzungen:

- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm nach Tabelle 7 der DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Januar 2018 vorzusehen.
- In den mit Planzeichen „schwarzes Dreieck“ gekennzeichneten Bereichen gelten auf Grund des Gewerbelärms folgende Anforderungen:
 - Zur Einhaltung der Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind bei nachts-schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafzimmer, Kinderzimmer, o. Ä.) keine Fenster von nachts-schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm 0,5 m vor den Fenstern nachweislich eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Schallgutachten zu erbringen.
- In den mit Planzeichen „doppeltes schwarzes Dreieck“ gekennzeichneten Bereichen gelten auf Grund des Verkehrslärms sowie des Gewerbelärms folgende Anforderungen:
 - Zur erforderlichen Belüftung sind bei nachts-schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafzimmer, Kinderzimmer, o. Ä.), die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 49 dB(A) nachts überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung vorzusehen. Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm 49 dB(A) nachts nicht überschritten wird, belüftet werden kann.
 - Zur Einhaltung der Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind bei nachts-schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafzimmer, Kinderzimmer, o. Ä.) keine Fenster von nachts-schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm 0,5 m vor den Fenstern nachweislich eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Schallgutachten zu erbringen.

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ wird festgesetzt, dass ausschließlich solche temporären Nutzungen zulässig sind, welche in der Nachbarschaft die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einhalten. Dieser Nachweis ist unter Berücksichtigung des jeweiligen Nutzungskonzeptes vor Nutzungsaufnahme durch eine schalltechnische Überprüfung zu führen.

5.2.10 Festsetzungen zur Grünordnung

Neben der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen für die Baugebiete WA 1-2 sowie das Sonstige Sondergebiet festgesetzt, die zum Teil im Sinne des Klimaschutzes sowie der Anpassung an die Folgen des Klimawandels getroffen wurden sowie der Anreicherung des Orts- und Landschaftsbildes dienen.

- Flächendeckende Dachbegrünung der geplanten Wohngebäude
- Stellplatzbegrünungen durch Bäume im Sonstigen Sondergebiet bzw. durch Hecken im Baugebiet WA 2
- Anlage von Vegetationsflächen mit Vorgaben zur Eingrünung bzw. Bepflanzung. Einzubauende Materialien müssen wasserdurchlässig sein

5.2.11 Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur, Landschaft und Artenschutz

Allgemeine Festsetzungen zum Artenschutz

Eine Störung und Tötung potenziell vorkommender Arten bei der Baufeldräumung und bei der Umsetzung der Baumaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu vermeiden.

Die Störung der umliegenden Bereiche und potentieller Brutreviere ist zu vermeiden.

Zur Vermeidung von spontanen Brutversuchen durch Bodenbrüter und Besiedlung durch Amphibien sind auf der Baufläche nach Maßgabe der ökologischen Baubegleitung entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Lichtemissionen sind durch eine angepasste und bedarfsorientierte Beleuchtung zu vermeiden. Für die Beleuchtung der Außenbereiche, Gebäude, Wege und Parkplätze sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel (NAV- oder LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner 3.000 K, warmweißes Licht) einzusetzen. Ein Abstrahlen des Lichtes in die Umgebung ist durch Verwendung von entsprechenden Lampengehäusen (Abstrahlwinkel) zu verhindern. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der Außenanlagen und Gebäude ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Für die Arten Baumpieper, Wiesenpieper und Heidelerche sind vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.

Die Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf einer ca. 4 ha großen planexternen Fläche im östlichen Bereich der Halde Viktoria I/II (Gemarkung Lünen, Flur 8, Flurstücke 19, 95 (tlw.)). Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Anpflanzung, Erhaltung und Pflege von Gehölzstrukturen als Sing- und Sitzwarte.
- Entwicklung von Rohböden sowie kurzrasig strukturierter Krautschicht als Nahrungshabitat.

Die Fläche wird durch Einzäunung und eine Wallhecke vor Betretung gesichert. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahme wird durch ein Monitoring kontrolliert und angepasste Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft gesichert.

5.2.12 Festsetzungen zum Klimaschutz

Der Stadt Lünen ist der Schutz des Klimas wichtig. Die Erfordernisse des Klimaschutzes und der -anpassung sollen daher verstärkt Einzug in Verwaltungshandeln, Politik und das öffentliche Leben halten. Die Umsetzung der Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes betrifft eine Reihe von kommunalen Aufgabenfeldern, darunter auch die Bauleitplanung. Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die im Sinne des Klimaschutzes sowie der Anpassung an die Folgen des Klimawandels getroffen werden, erläutert und städtebaulich begründet.

Solarenergienutzung

Um den Verbrauch an fossilen Brennstoffen zu reduzieren und im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu handeln, sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude flächendeckend mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu versehen. Ausnahmen können für bis zu 50 % der Dachflächen erteilt werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil B

Dachflächen z.B. aufgrund von Verschattung ungeeignet sind oder für anderweitige Nutzungen (z.B. technische Aufbauten wie Belüftungsanlagen o.ä.) benötigt werden.

Durch die mit der Festsetzung gesicherte dezentrale Nutzung von Sonnenenergie kann der Bedarf an fossilen Energieträgern im Plangebiet gesenkt werden, langfristig Treibhausgasemissionen reduziert und mangels jeglicher Emissionen durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie das lokale Mikroklima langfristig verbessert werden. Eine Festlegung auf die Art der zu installierenden Anlage erfolgt aus Gründen der Technologieoffenheit nicht.

Zwar stellt die Festsetzung der Installationsverpflichtung einen erheblichen Eingriff in das Eigentumsrecht der Bauherren dar. Dieser ist im vorliegenden Fall jedoch aufgrund der aktuellen Preisentwicklung und Knappheit fossiler Energieträger sowie aufgrund der Anforderungen des Klimawandels und der Klimafolgenanpassung verhältnismäßig.

Dachbegrünung

Als Beitrag zum Klimaschutz und -anpassung sind die Dachflächen – auch unter den Photovoltaik- bzw. Solarwärmekollektoren - flächendeckend (mindestens extensiv) zu begrünen, da diese Maßnahmen der Wasserrückhaltung und als thermische Ausgleichsflächen dienen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Dachbegrünung aufgrund von widersprüchlichen Nutzungszwecken (z.B. Dachflächen für Belichtungszwecke, technische Aufbauten o.ä.) nicht flächendeckend umsetzbar ist. Es ist aber nicht möglich, bei Realisierung von Photovoltaik auf das Gründach zu verzichten.

Die Festsetzung der Dachbegrünung dient städtebaulich dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, den Belangen des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a), c), f) BauGB, der Umsetzung des kommunalen Klimaschutzkonzeptes der Stadt Lünen sowie der Erfüllung des Ziels der energieeffizienten und klimagerechten Siedlungsentwicklung nach Grundsatz 6.1-7 des LEP NRW und der Umsetzung des Klimaschutzgesetzes NRW.

Eine extensive Dachbegrünung stellt hierbei eine wirksame Maßnahme dar und trägt dem Klimaschutz bei, indem die erzeugte Biomasse aktiv Kohlendioxid bindet. Darüber hinaus dient die Dachbegrünung im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung nicht nur der Verhinderung der Aufheizung der individuellen Baukörper und somit der Senkung des notwendigen Kälteenergiebedarfs im Plangebiet, sondern wirkt auch der Aufheizung des Baugebiets als Ganzes entgegen. Die Substratdecke trägt zudem durch ihre Speicherfähigkeit relevant zur Wasserretention bei, indem sie den Abfluss von Niederschlagswasser verzögert, was auch einen positiven Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas leistet. Zudem wirkt sich das im Falle von Starkregenereignissen positiv auf die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers aus.

Die Anpflanzungsfestsetzung bedeutet zwar einen Mehraufwand hinsichtlich der konstruktiven Gestaltung des Daches, die genannten städtebaulichen Gründe, sowie die erforderliche Anpassung an den Klimawandel im Hinblick auf Starkregenereignisse im Plangebiet rechtfertigen aber vorliegend unter Abwägung der Eigentümerbelange die Festsetzungen zur flächendeckenden Dachbegrünung.

5.2.13 Gestalterische Festsetzungen

Um die Voraussetzungen zur Umsetzung der vorgenannten Festsetzungen zum Klimaschutz (vgl. Kap. 5.2.12) zu schaffen, werden gestalterische Festsetzungen zu den Dächern getroffen. Daher sind bei der geplanten Wohnbebauung nur Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.

Um darüber hinaus ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu sichern sind bei Doppelhäusern im WA 1 die Hauseinheiten mit einheitlichen Materialien, Farben sowie Gebäudehöhen auszuführen.

Für die Grundstückseinfriedungen entlang der Westfaliastraße werden Vorgaben zur maximalen Höhe und Materialität getroffen, um einerseits den Straßenraum optisch nicht zu sehr einzuengen und andererseits ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen.

Aus gestalterischen Gründen wird ergänzend festgesetzt, dass Flächen für Müllcontainer vor Einsicht von der Erschließungsstraße abzuschirmen sind.

5.2.14 Schachtschutzbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der abgeworfene Schacht „Victoria 1“, unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend der abgeworfene Schacht „Victoria 2“. Eigentümerin ist die RAG Aktiengesellschaft.

Gemäß den Angaben der Schachteigentümerin beziehen sich die Schachtschutzbereiche des im Plangebietes befindlichen Schachtes aus Gründen der Standsicherheit und möglicher Ausgasungen auf einen Radius von 9,55 m bzw. 25 m um den Schachtmittelpunkt. Für den Schachtschutzbereich des ehemaligen Schachtes Victoria 1 mit einer Endteufe von 1.149 m, der sich im Plangebiet befindet, gelten somit besondere Bestimmungen.

Bei einer Nutzung der Fläche in den Schachtbereichen (hierzu zählen auch vorübergehende Bauarbeiten) sind die nachfolgend aufgeführten Schachtschutzbereiche sowie die Schachtschutzklausel gemäß den Vorgaben der Schachteigentümerin zwingend einzuhalten.

1. Schachtschutzbereich aus Gründen der Standsicherheit:

Innerhalb von Schutzbereichen (gemessen vom Schachtmittelpunkt) dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden; hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen. Sollte die Fläche der Schachtschutzbereiche genutzt werden, so ist die Standsicherheit des Schachtkopfes, einschließlich der vorhandenen Abdeckplatte(n) in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb der Schachtschutzbereiche, entsprechen den jeweils gültigen Auflagen und Richtlinien der zuständigen Behörde des Landes NRW, durch ein Standsicherheitsgutachten (das die geplanten Baumaßnahmen berücksichtigt) nachzuweisen.

2. Schachtschutzbereich aus Gründen möglicher Ausgasung:

Innerhalb kreisförmiger Gasschutzbereiche (gemessen vom jeweiligen Schachtmittelpunkt) sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen der Schächte vorzunehmen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen in dem Schachtschutzbereich nicht verlegt werden. Eine Versiegelung der Fläche in dem Schachtschutzbereich ist nicht zulässig.

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil B

Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch ein Gutachten (das die geplanten Maßnahmen berücksichtigt) belegt werden.

Darüber hinaus kann in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden, dass gasdurchlässige Anschütungen in den Schachtbereichen, nicht ausreichend abgedichtete Anschlüsse an den Schächten – wie z.B. Wetterkanäle, Seilfahrtstollen, Rohranschlüsse, u.ä. – oder sehr stark ausgasende Schächte zu Gasmigrationen in vom Schachtmittelpunkt entferntere Bereiche führen. Zur Ermittlung der im Einzelfall vorhandenen bzw. der möglichen Gasaustritte und der hierdurch betroffenen Flächen fordern wir ebenfalls das Hinzuziehen eines Sachverständigen.

Die in den Gutachten aufgezeigten Maßnahmen sind der RAG Aktiengesellschaft vorzulegen und der zuständigen Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg. Die gutachterliche Stellungnahme muss dabei von einem von den Bergbehörden anerkannten Gutachter verfasst sein. Die ordnungs- und sachgemäße Durchführung der angeordneten / durchgeführten Vorsorgemaßnahmen muss der RAG Montan Immobilien GmbH durch den Gutachter schriftlich bestätigt werden.

Kosten für die Gutachten und die sich daraus ergebenden Maßnahmen hat der jeweilige Veranlasser zu tragen.

Zur Durchführung sämtlicher technisch erforderlicher und bergbehördlich angeordneter Maßnahmen an den Schächten, insbesondere zum Zwecke der Kontrolle und Nachverfüllung, ist zudem sicherzustellen, dass die Grundstücke durch das Konzernunternehmen RAG oder deren Rechtsnachfolger, jederzeit zu betreten und zu befahren sind. Hierzu muss eine Zufahrt per LKW möglich sein.

Baumaßnahmen innerhalb der Schachtschutzbereiche müssen der RAG Aktiengesellschaft angezeigt werden.

Der Schachteigentümer kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausschließen, dass zukünftig aus Gründen möglicher Ausgasung die Errichtung von Entgasungseinrichtungen mit Flammrückschlagsperre („Protego-Haube“) sowie des dazu gehörenden Anfahrschutzes erforderlich sein wird. In diesem Falle ist die dafür benötigte Fläche unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Fahr- und Gehwege dürfen gemäß der allgemein gültigen Brandschutzrichtlinie erst in einem Abstand zur Protegohaube von 10,0 m errichtet werden. Bei neu zu errichtenden Gebäuden deren Höhe größer ist als das Ausblasende, ist ein Mindestabstand von 15,0 m einzuhalten. Entzündliche und brennbare Materialien dürfen erst in einem Abstand von 20,0 m gelagert werden, ebenerdig und mit ausreichender Durchlüftung.

Zur Machbarkeit der geplanten Folgenutzung innerhalb des Schachtschutzbereiches im Plangebiet wurde eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet (Taberg Ingenieure, 2023).

Gemäß der Stellungnahme wurde der Schacht dauerstandsicher verfüllt, sodass sich ein Schachtschutzbereich auf Grund der Ausgasungsbedingungen standardmäßig von 25 m ergibt.

Um den Zutritt unbefugter Dritter zu verhindern, ist eine Umzäunung des Kernbereiches (Radius 10 m um den Schachtmittelpunkt) vorgesehen. Diese erfolgt so, dass weiterhin eine Erreichbarkeit zum Zwecke von Kontrollen (Prüfung Ausgasung) und Wartungsarbeiten (z.B. Austausch Ausgasungsorgan) gewährleistet sein wird.

Die Details zur Ausführung der Umzäunung und der Bodenabdeckung sind im Vorfeld der Ausführung mit der Schachteigentümerin (RAG) abzustimmen.

5.2.15 Nachrichtliche Übernahmen

Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Südosten ragt der einzuhaltende Schutzstreifen der südlich des Plangebietes verlaufenden Fernwärmeleitung (bestehend aus zwei Leitungen) der Stadtwerke Lünen geringfügig in das Plangebiet.

Der einzuhaltende Schutzstreifen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 229 Teil B übernommen.

Im Nordwesten sowie im Norden des Plangebietes verlaufen Entwässerungsleitungen, im Osten und Süden verlaufen Energieleitung, die sich im Eigentum der RAG Montan Immobilien befinden. Die Leitungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Grundwassermessstellen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind diverse Grundwassermessstellen zur Beprobung im Plangebiet.

Die Grundwassermessstellen werden entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.

6. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt / Umweltbelange

Klima / Klimaverträglichkeit

Anthropogene Nutzungen bewirken z. B. durch Versiegelungen und Luftschadstoffemissionen eine Modifikation des Lokalklimas. Freiflächen haben demgegenüber das Potenzial, derartigen klimatischen und lufthygienischen Belastungen entgegenzuwirken, sie zu vermindern oder zu verhindern.

Da die Fläche im Ausgangszustand bereits zum Teil versiegelt (Stellplatzfläche) bzw. ohne nennenswerte verschattende Vegetation auf Schotterboden ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich die geplante Umgestaltung nicht negativ auf das Lokalklima auswirken wird.

Rasenflächen im Bereich der künftigen Grünfläche haben einen kühlenden Effekt auf das Klima, da die Temperatur- und Strahlungsamplituden gedämpft werden. Für die Anwohner des Wohngebietes könnte die Parkanlage eine Klimaoase darstellen. Den festgesetzten Grünflächen können positive Auswirkungen auf das Schutzgut zugesprochen werden.

Weiter sieht der Bebauungsplan vor, dass die Dachflächen der geplanten Wohngebäude zu begrünen sind. Dachbegrünungen können durch Evapotranspirationsprozesse und thermische Ausgleichswirkung ebenfalls zu einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas beitragen.

Die Pflanzung einiger Bäume im Bereich der Stellplätze im Sondergebiet vermindert die Aufheizeffekte und wirkt sich geringfügig positiv auf die Luftqualität aus. Eine erhebliche Verbesserung der Bestandssituation ist jedoch nicht zu erwarten. Im Vergleich zum Basisszenario wird jedoch keine Verschlechterung der Situation im Bereich der Sondergebiets- und der Verkehrsfläche erreicht.

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil B

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist auszuschließen. Die Festsetzungen berücksichtigen Grünfestsetzungen, die die Auswirkungen, welche durch die Versiegelungen entstehen, vermindern sollen.

Anwendung der Bodenschutzklausel

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die ehemalige Bergbaufläche, die sich heute als Brachfläche entwickelt hat, für eine neue Nutzung zugänglich gemacht. Dem Grundsatz gem. § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden schonend umzugehen ist und die Brachflächenrevitalisierung der Inanspruchnahme von Frei- und Grünflächen im Außenbereich vorzuziehen ist, wird damit Rechnung getragen.

Lärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 Teil B wurde eine schalltechnische Untersuchung (Möhler und Partner, 2023) durchgeführt.

Hierbei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sowie die von der Planung ausgehenden Schallemissionen (jeweils Verkehrs- und Anlagenlärm) rechnerisch prognostiziert und entsprechend einschlägiger Regelwerke beurteilt. Es wurden Schallschutzmaßnahmen zur Lösung der vorliegenden Lärmkonflikte erarbeitet.

Beurteilungsgrundlagen

Grundlage zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen im Rahmen der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau mit dem zugehörigen Beiblatt 1.

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 als Maßstab für die Beurteilung der festgestellten Lärmimmissionen sind ein in der Planung zu berücksichtigendes Ziel.

Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 können als Ergebnis einer sachgerechten Abwägung unterschiedlicher Belange hingenommen werden, solange gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben. Im Falle des Verkehrslärms können als gewichtiges Indiz für das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen werden nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 berechnet und beurteilt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmeinwirkungen entsprechen hinsichtlich ihrer Zahlenwerte überwiegend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Gewerbe- bzw. Anlagenlärmimmissionen sind hingegen nicht abwägungszugänglich.

Auf Basis dieser Bewertungsgrundlagen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm

Das Plangebiet unterliegt den Verkehrslärmimmissionen der umliegenden Straßen- und Schienenverkehrswege.

Im *Prognose-Nullfall* (Verkehrslärmsituation im Plangebiet im Prognosejahr 2030 ohne Berücksichtigung der Planung) zeigt sich, dass die höchsten Verkehrslärmpegel entlang der östlichen Plangebietsgrenze (in Richtung Zwolle Allee) auftreten. Dort werden bis zu 58/49 dB(A) tags/nachts erreicht. Die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts werden im Plangebiet um bis zu 3/4 dB(A) tags/nachts überschritten. Gesundheitsgefährdende Verkehrslärmpegel werden nicht erreicht.

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil B

Im Prognose-Planfall (Vorbelastung aus dem Prognose-Nullfall zusammen mit dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen) ergibt die flächenhafte Berechnung an der östlichen Plangebietsgrenze an der Zwolle Allee Verkehrslärmpegel von bis zu 58/51 dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts werden somit um bis zu 3/6 dB(A) tags/nachts überschritten. Gesundheitsgefährdende Verkehrslärmpegel werden nicht erreicht.

Daher wurden zur Beurteilung der *Verkehrslärmimmissionen* *hilfsweise die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV* herangezogen (59/49 dB(A) tags/nachts). Aus schalltechnischer Sicht steht einer Abwägung der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 nichts entgegen, solange die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV werden im Tagzeitraum im Plangebiet eingehalten. In der Nacht kommt es zu Überschreitungen von bis zu 2 dB(A). Es wird empfohlen, auf diese Überschreitungen durch ein ausreichend dimensioniertes (erhöhtes) Schalldämmmaß der Außenbauteile in Verbindung mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung an den nachts-schutzbedürftigen Räumen zu reagieren.

Für die Freibereiche ergibt die flächenhafte Berechnung an der östlichen Plangebietsgrenze an der Zwolle Allee Verkehrslärmpegel von bis zu 59 dB(A) tags. Da die Beurteilungspegel 59 dB(A), d.h. den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete, nicht übersteigen, sind für Außenwohnbereiche im Plangebiet keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Das Planvorhaben führt durch den Ziel-/Quellverkehr zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Da die Veränderung des Beurteilungspegels bei unter 2,1 dB(A) liegt, gilt die Änderung als nicht wesentlich. Weiterhin werden keine gesundheitsgefährdende Verkehrslärmpegel (70/60 dB(A) Tag/Nacht) erreicht, sodass die Erhöhung der Verkehrslärmpegel als zumutbar zu beurteilen ist. Schutz- oder Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Bei der Beurteilung des Lärms durch gewerbliche Anlagen ist im Rahmen der Bauleitplanung aus Gründen der Lärmvorsorge eine Summenbetrachtung aller einwirkenden Anlagengeräusche nach TA Lärm durchzuführen.

Es wurde die *maximale planungsrechtlich zulässige Gewerbelärmvorbelastung im Umgriff des Plangebiets ermittelt*, die aus den vorliegenden Bauakten, Genehmigungen und ermittelten Betriebsbeschreibungen der ansässigen Betriebe ergeben.

Ergänzend wurden die Lärmimmissionen durch die Anlagen der geplanten Forensik, insbesondere durch Lkw-Anlieferungen und die Nutzung der großflächigen Stellplatzanlage, berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch die Vorbelastung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der geplanten Wohnnutzungen (55/45 dB(A) tags/nachts) zu erwarten sind.

Durch die Bestandsgewerbe östlich der Zwolle Allee wurden jedoch Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm im Nachtzeitraum im Osten der geplanten Wohnbebauung ermittelt.

An den betroffenen Fassaden sind keine Fenster von nachts-schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig. Ist eine geeignete Grundrissorientierung nicht möglich, müssen entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Sinne der TA Lärm wie zum Beispiel Festverglasungen oder Schallschutzlogien vorgesehen werden.

Bei konsequenter Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen und textlichen Festsetzungen (siehe Kapitel 5.2.9) können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet hergestellt

werden, ohne die gewerbliche Nachbarschaft in ihrem betrieblichen Bestand und etwaigen Entwicklungen einzuschränken.

Altlasten

Aufgrund der bergbaulichen Vornutzung sind die Böden mit Altlasten verschiedener Intensität belastet. Die Bestandssituation zum Thema Altlasten wird in Kapitel 3.2 zusammengefasst.

Bereits seit den 1980er-Jahren wurde die Altlastenfläche im Hinblick auf Untergrundkontaminationen (Boden, Bodenluft, Grundwasser) umfangreich untersucht. Die letzten Untersuchungen in den Jahren 2022 / 2023 wurden gezielt auf die geplante Nutzung des Gebietes ausgerichtet. Eine Dokumentation und abschließende Gefahrenbewertung erfolgt zurzeit im Rahmen eines Berichtes zur Sanierungsuntersuchung gemäß §13 BBodSchG.

Demnach können kleine Teile des Plangebietes ohne wesentliche Einschränkungen der geplanten Nutzung zugeführt werden, wenn nicht in den Boden eingegriffen wird. Sollte dies erforderlich werden, sind diese Arbeiten unter Hinzuziehung der zuständigen Behörde fachgutachterlich zu begleiten.

Stärker kontaminierte Böden werden mit Bodenmaterial überdeckt, um damit eine gefahrlose Nutzung dieser Flächen zu ermöglichen. Die Abdeckung wird nutzungsabhängig erfolgen; so wird bei tieferwurzelnden Bäumen eine mächtigere Abdeckung, als bei reinen Wiesenflächen erfolgen. Hierzu werden im Rahmen des Sanierungsplanes verschiedene Musterprofile entwickelt, so dass in jedem Fall eine gefahrlose Nutzung und Gestaltung der Flächen möglich ist. Der Aufbau der Abdeckungen erfolgt mit unterschiedlichen Bodenmaterialien. An der Basis werden gering verunreinigte Umlagerungsmassen aus den Bauarbeiten innerhalb des Sanierungsplangebietes eingebaut, die mit kulturfähigen, nicht verunreinigten Böden mit - im Hinblick auf die geplante Nutzung - ausreichender Mächtigkeit überdeckt werden. Hierbei handelt es sich überwiegend um Anlieferungsmaterial mit Qualitätsnachweis.

Sollten die Überdeckungen auf Grund ihrer Mächtigkeit andere als die im Rahmen der Landschaftsparkplanung vorgesehenen Nutzungen nicht zulassen (z. B. künftige Gehölzentwicklung auf Wiesenflächen), so werden diese in den Pflegeplänen der Stadt Lünen für die Zeit nach der IGA festgeschrieben.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist zur Schaffung eines geeigneten Baugrundes und zur gefahrlosen Nutzung der Außenanlagen ein vollständiger Abtrag der verunreinigten Auffüllböden vorgesehen, die soweit möglich im Sanierungsplangebiet umgelagert werden.

Zur Realisierung dieser Sanierungsmaßnahmen wird zurzeit ein Sanierungsplan gemäß §13 BBodSchG aufgestellt, der von der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna für verbindlich erklärt werden soll. Der überwiegende Anteil des Plangebietes ist eine Teilfläche des deutlich größeren Sanierungsplangebietes. Innerhalb des Sanierungsplangebietes werden die Böden, die aus baulichen oder sanierungstechnischen Gründen ausgehoben werden, umwelttechnisch klassifiziert und, sofern sie eine entsprechende Eignung aufweisen, zur Abdeckung (Sicherung) der o. g. verunreinigten Bodenbereiche verwendet. Nicht zum Wiedereinbau geeignete Materialien werden fachgerecht extern entsorgt.

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil B

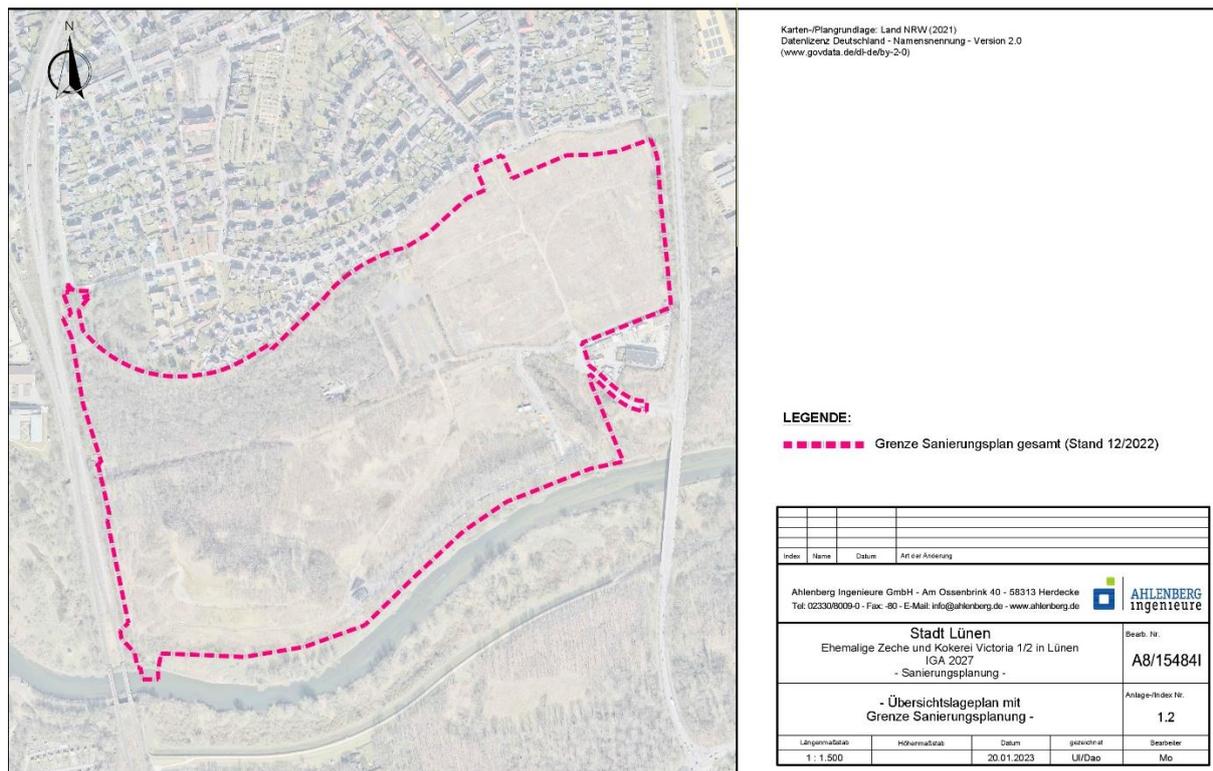


Abbildung 12: Übersichtslageplan mit Grenze Sanierungsplanung, Stand Dezember 2022, Ahlenberg Ingenieure GmbH;

Die Realisierung der im Sanierungsplan festgeschriebenen Maßnahmen und die im Rahmen der Landschaftsgestaltung notwendigen Erdarbeiten werden fachgutachterlich unter Beteiligung der Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna begleitet, sodass auf unerwartete Befunde sofort reagiert werden kann. Sämtliche Sanierungsarbeiten werden gemäß Sanierungsplan emissionstechnisch überwacht.

Zum derzeitigen Verfahrensstand der Sanierungsplanung erfolgt noch eine separate Betrachtung der jeweiligen Eigentümerflächen (GfV / RAG).

Die Berichte (Ahlenberg, 2023) werden kontinuierlich in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde des Kreises Unna fortgeschrieben und weitergehend konkretisiert.

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB werden die zu diesem Zeitpunkt aktuell vorliegenden Fassungen der Berichte den Beteiligungsunterlagen beigelegt.

Da der Sanierungsplan derzeit noch erarbeitet wird, wird in den Bebauungsplan eine aufschiebend bedingte Zulässigkeit gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen. Demnach ist die Umsetzung des Planungsrechtes erst zulässig, wenn der Sanierungsplan von der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna für verbindlich erklärt worden ist und dieser den Erfolg der Sanierungsmaßnahmen schriftlich bestätigt hat.

Von der im Vorstehendem beschriebenen Sanierungsplanung sind die Flächen für die geplante Wohnbebauung ausgenommen. Hierfür wird von dem Projektentwickler der Wohnbaumaßnahme ein separater Sanierungsplan gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz oder ein Sanierungskonzept in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna abgestimmt. Über Art und Umfang der Sanierung liegen zurzeit keine Erkenntnisse vor.

Entsprechend wird auch für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete eine aufschiebend bedingte Zulässigkeit gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil B

Aufgrund dessen dürfen die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete erst dann realisiert werden, wenn die im Sanierungsplan bzw. Sanierungskonzept festgelegten Maßnahmen umgesetzt worden sind und der Kreis Unna den Erfolg der Sanierungsmaßnahmen schriftlich bestätigt hat.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 Teil B werden die im Altlastenkataster des Kreises Unna geführten Altlastenflächen entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Zudem ist der Kreis Unna im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sowie wenn im Zuge von Baumaßnahmen tiefere Eingriffe (>1m) in den Untergrund erfolgen, zu beteiligen. Eingriffe in den Untergrund sind zu minimieren.

6.1 Artenschutz

Nach den Artenschutzbestimmungen gem. §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2010) ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich. Die Artenschutzprüfung hat in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL), zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz, MKULNV) und der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (MKULNV und MWEBWV, 2010) zu erfolgen.

Bei den Kartierungen der Artengruppen Vögel und Reptilien im Zeitraum März bis September 2021 (AgL, 2021) wurden im Plangebiet das Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten wie Heidelerche und Baumpieper festgestellt. Für die Artengruppe Fledermäuse wird als „worst-case-szenario“ ihr Vorkommen als gegeben angenommen bzw. das Habitatpotential überprüft. Auf Grundlage der Kartierungen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung Stufe 2 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erarbeitet (AgL, 2023).

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde im Einzelnen geprüft, ob das Vorkommen der planungsrelevanten Arten durch das Planvorhaben im Erhaltungszustand beeinträchtigt wird.

Zur Vermeidung und Kompensation von Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 BNatSchG werden für die betroffenen Arten Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen = vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) gemäß des „Leitfaden zur Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ (MKULNV NRW, 2013) festgesetzt.



Abbildung 13.: Fläche für CEF-Maßnahmen

Im Osten der Haldenfläche wird hierzu ein ca. 4 ha großer Bereich abgetrennt, vor Betreten gesichert und als halboffener Lebensraum für die Bodenbrüter optimiert. Dadurch ist die Bereitstellung von ausreichend Habitatfläche für den Bestand an Bodenbrütern im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil B als auch für ein potientiell Brutgeschehen auf der jungen Brache im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 234 „Viktoria-West“ Teil B gewährleistet.

Die CEF-Maßnahmen müssen vor Beginn der Baumaßnahmen funktionsfähig sein und werden im Rahmen eines Monitorings kontrolliert und dauerhaft erhalten.

Die Überprüfung der Baustellenflächen während des Baubetriebs erfolgt durch eine ökologische Baubegleitung.

6.2 Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 BauGB ist während der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung mit Umweltbericht (Froelich & Sporbeck, 2023) durchzuführen. Der Untersuchungsbereich erstreckt sich auf das Plangebiet unter Mitbetrachtung der angrenzenden Bereiche. Im Rahmen des Gutachtens werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Biotope, Pflanzen, Tiere, Landschaft, Fläche, Boden und Altlasten, Wasser, Luft und Klima, Kultur- und Sachgüter geprüft. Weitere Umweltbelange wie Wechselwirkungen, Abfälle, Krisenfälle, besondere Belastungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen werden ebenfalls dargestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass, bei Durchführung der aufgeführten Kompensations-, Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, keine signifikanten negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und weitere Umweltbelange zu erwarten sind.

6.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt stellenweise weniger als 200 m von der nördlichen Grenze des FFH-Gebietes DE-4311-301 „In den Kämpfen, Im Mersche und Langerner Hufeisen“ entfernt. Um die Beeinträchtigung der FFH-Lebensraumtypen und der Erhaltungsziele auszuschließen, ist eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Froelich & Sporbeck, 2023) erarbeitet worden.

Erhebliche Auswirkungen auf den Zustand der gebietsrelevanten Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH-Richtlinie sowie die Arten des Anhanges II und IV können gem. § 34 BNatSchG durch eine FFH-Vorprüfung daher ausgeschlossen werden.

6.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die durch den Geltungsbereich erfassten Flächen sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind diese gem. § 1 a BauGB in Verbindung mit §§ 14 bis 18 BNatSchG und §§ 30 bis 33 LNatSchG hinreichend zu qualifizieren und zu quantifizieren.

Im vorliegenden Verfahren wird das Plangebiet gem. § 30, Abs. 2, Nr. 3 Landesnaturschutzgesetz NRW als „Natur auf Zeit“-Gebiet eingestuft.

Somit gelten die Beseitigungen von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotopen oder Veränderungen des Landschaftsbilds auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Aufnahme einer neuen oder Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung nicht als Eingriff.

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Dem Bebauungsplan Nr. 229 Teil B liegt folgende Flächenbilanz zu Grunde:

Festsetzung	Flächengröße in ha
Teil B	
Sonstiges Sondergebiet „Multifunktionsfläche“ inkl. Stellplatzanlage	ca. 3,79
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,33
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,44
Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,24
Öffentliche Grünflächen	ca. 2,2
Plangebiet gesamt	ca. 8,0

8. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:1.000 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 03.11.2017 (in der zurzeit gültigen Fassung) getroffenen Festsetzungen i. V. m. der BauNVO vom 21.11.2017 (in der zurzeit gültigen Fassung) in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Gutachten zur Planung

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 229 „Viktoria Ost“ - Teil B. Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG. Bochum, Mai 2023
- Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 1+2 zum B-Plan 229 Teil B „Viktoria-Ost“ in Lünen. AgL Büro für Umweltgutachten. Saerbeck, März 2023
- FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil B. Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG. Bochum, April 2023
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil B. Möhler + Partner Ingenieure AG. Wuppertal, April 2023
- Erläuterungsbericht Entwässerungskonzept. GREENBOX Landschaftsarchitekten PartG mbB, Köln, Mai 2023
- Ehemalige Zeche und Kokerei Victoria 1/2 in Lünen- Sanierungsuntersuchung der ehemaligen GfV-Fläche. Ahlenberg Ingenieure GmbH, März 2023 (Entwurf)
- Ehemalige Zeche und Kokerei Victoria 1/2 in Lünen- Sanierungsuntersuchung der ehemaligen RAG-Fläche. Ahlenberg Ingenieure GmbH, April 2023 (Entwurf)
- Zukunftsgarten Bergkamen/Lünen IGA 2027 Landschaftspark: Umgestaltungsmaßnahmen innerhalb der Schachtschutzbereiche Victoria 1 und 2 - Gutachterliche Stellungnahme zur Machbarkeit der Folgenutzung innerhalb der Schachtschutzbereiche. TABERG Ingenieure GmbH. Lünen, Januar 2023

Lünen, Mai 2023
Team Stadtplanung

Julia Klein
Teamleitung Stadtplanung

Alexander Lackmann
Verfasser