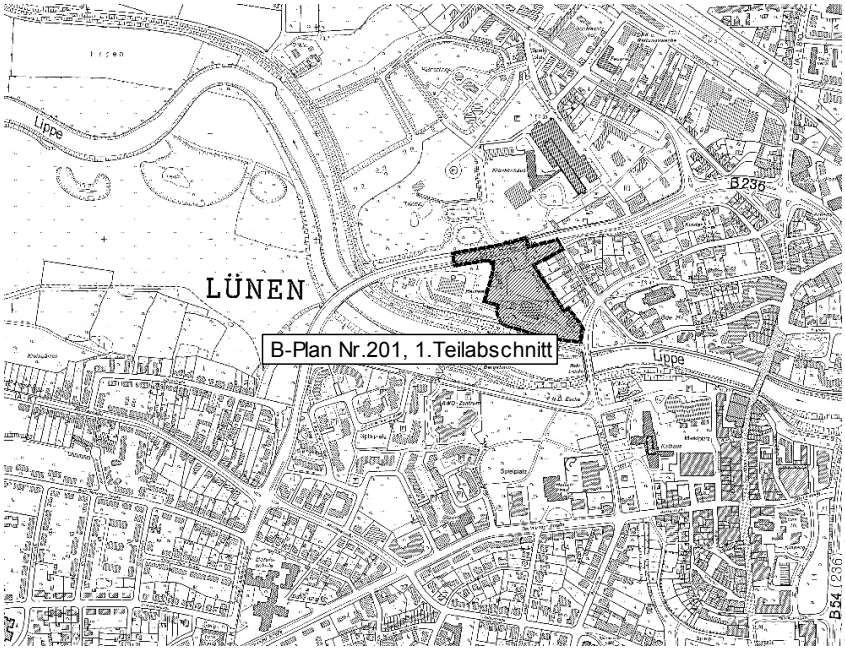
Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Lünen Nr.201 V+E „Teilabschnitt Zentralhallenbad“
für den Neubau des Zentralhallenbades Lünen
(i.V.m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan)

Entwurf – 15.Juni 2009



Vorhabenträger
Bädergesellschaft Lünen mbH
Borker Straße 56-58
44534 Lünen

Bearbeitung
Stapelmann & Bramey AG
Mühlenweg 28
58579 Schalksmühle
Tel. 02355 / 9283 - 0
info@stapelmann-bramey.de
www.stapelmann-bramey.de

Stadtverwaltung Lünen
Willy-Brandt-Platz 5
44532 Lünen

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel der Planung..... 3
2 Geltungsbereich..... 4
2.1 Räumliche Lage..... 4
2.2 Plangebiet..... 4
3 Bestehende Darstellungen und Festsetzungen..... 5
3.1 Regionalplan..... 5
3.2 Flächennutzungsplan..... 6
3.3 Landschaftsplan..... 6
3.4 Grünrahmenplan..... 7
3.5 Bebauungsplan..... 7
3.6 Baumschutzsatzung..... 8
3.7 Weitere Planungsvorgaben und rechtliche Bindungen..... 8
3.7.1 Altlasten..... 8
3.7.2 Weitere rechtliche Bindungen..... 8
4 Städtebauliches Konzept..... 9
5 Wesentliche Planinhalte..... 10
5.1 Festsetzungsabsichten..... 10
5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung..... 10
5.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche..... 11
5.1.3 Grünflächen..... 11
5.1.4 Erschließung..... 12
5.2 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung..... 14
5.3 Immissionsschutz..... 16
5.4 Denkmalschutz..... 18
5.5 Bodenschutz..... 18
6 Auswirkungen und Maßnahmen..... 19
7 Umweltprüfung..... 19
8 Flächenbilanz..... 20
9 Textliche Hinweise..... 20
10 Quellenverzeichnis..... 22

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin Bädergesellschaft Lünen mbH beabsichtigt eine Teilfläche des ehemaligen Heizwerkes der Stadtwerke Lünen GmbH nachhaltig und den städtebaulichen Zielen der Stadt Lünen entsprechend zu nutzen. Zu diesem Zweck plant sie für einen Teilbereich der Betriebsfläche des Heizwerkes ein Zentralhallenbad, vorrangig für Aktivitäten wie Sport und Erholung.

Das Projekt wirkt initiatorisch bei der Umwandlung der gesamten Betriebsfläche des Heizwerkes (Lippedreieck) von einer Brache zu einem zukunftsorientierten Standort mit sinnvoller Kopplung von Wohnen und Wasser und Erholung und Wohnen.

Aufgrund der Aktualität und Dringlichkeit der Planung des Hallenbades ist es notwendig, diese Teilfläche vorhabenbezogen und der Gesamtfläche entkoppelt vorzubereiten.

Vorhaben- und Planungsziele im Einzelnen sind:

- Ausgestaltung des städtebaulichen Zieles der Stadt Lünen,
- Ausformulierung der Randbereiche des Hauptdeiches der Lippe als Qualitätsmerkmal,
- teilweise Berücksichtigung der vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen,
- funktionelle Verkehrsanbindung an die Konrad-Adenauer-Straße sowie Herstellung der erforderlichen Stellplätze für das Zentralhallenbad,
- Erweiterung der Rad- und Fußwegeverbindung der Stadt Lünen,
- Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr,
- Maßnahmen zur Sicherung qualitätsvoller Architektur und zur Einbindung bestehender Architektur und
- Ausnutzung der passiven Energie als Beitrag zu einer nachhaltigen ökologischen Integration des Zentralhallenbades in die Stadt Lünen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll zügig eine langfristige planungsrechtliche Sicherung des Teilbereiches des Lippedreiecks gewährleistet werden, dadurch die funktionalen Anforderungen des Eigentümers bzw. Nutzers in herausragender Weise erfüllen und bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für den Bau eines zeitgemäßen und modernen Hallenbades schaffen. Um das Vorhaben planungsrechtlich zu sichern, sind gemäß §12 BauGB ein Vorhaben- und Erschließungsplan für die benannte Teilfläche, als 1.Teilabschnitt des Bebauungsplans Nr.201 „Lippedreieck“, sowie ein Durchführungsvertrag erforderlich.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lünen hat am 19.Juni 2008 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Lünen Nr.201 V+E „Teilabschnitt Zentralhallenbad“ gefasst. Dieser wird nach Abschluss des Planverfahrens einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Lünen Nr.86 „Stadtring-Westtangente“ aufheben und ersetzen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans ist aus dem Lageplan (Abbildung 1, Seite 4) sowie aus dem Bebauungsplan Entwurf zu entnehmen.

2 Geltungsbereich

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet mit seiner Lagegunst nahe der Lippe und seinem unmittelbaren Anschluss an die Graf-Adolf-Straße und die Konrad-Adenauer-Straße, die in nächster Entfernung an die Bundesstraßen B54 und B236 anschließt, liegt ca.500m westlich des Lüner Stadtzentrums. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst einen Teilbereich der Betriebsfläche der Stadtwerke Lünen GmbH sowie einen Teilbereich der Konrad-Adenauer-Straße. Das Areal liegt inmitten des Lippedreiecks. Begrenzt wird es durch die Konrad-Adenauer-Straße im Norden, die Gartenstraße und derer rückwärtigen Grundstücke (Flurstücke 86, 89, 90, 94, 95, 97, 102, 103 der Flur 1 der Gemarkung Lünen) sowie die Graf-Adolf-Straße im Osten, Randbereiche der Lippe im Süden (Flurstücke 326, 327, 328 der Flur 1) und Flächen des Heizwerkes im Westen (Teilflurstücke 322, 324, 543 der Flur 1). Die äußere Erschließung des Gebietes wird für den motorisierten Kraftverkehr sowie den Fuß- und Radverkehr über die Konrad-Adenauer-Straße geregelt. Über die Graf-Adolf-Straße und die Verlängerung der Marienstraße erfolgt die Erschließung ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr.

2.2 Plangebiet

Folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Lünen beinhaltet der Geltungsbereich: 252, 257, 299, 300, 325, 547, 557 und 576 sowie in Teilen 322, 324, 542, 543, 545, 551 und 556.

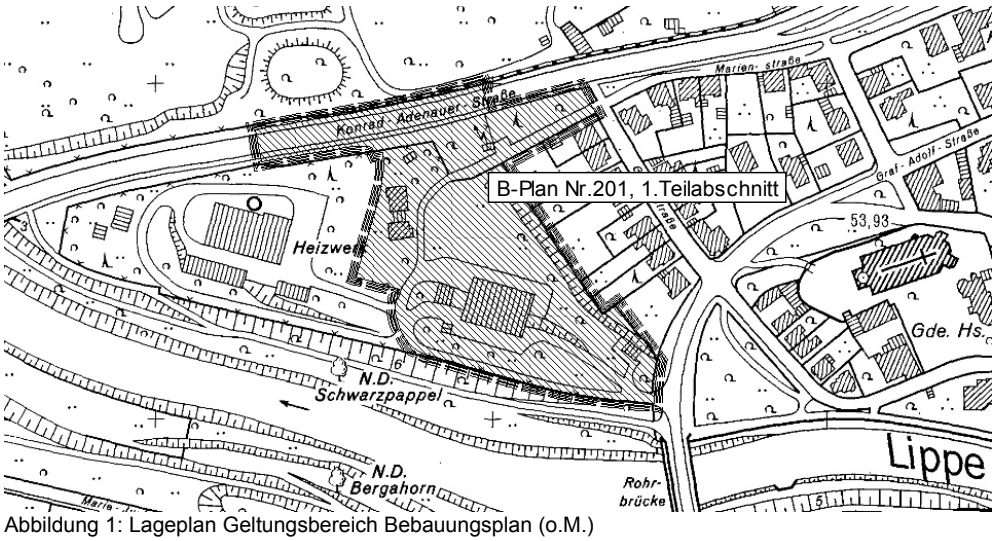


Abbildung 1: Lageplan Geltungsbereich Bebauungsplan (o.M.)

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanumgriffes beträgt 2,07ha, welche sich aus einer Teilfreifläche mit Gebäude des Heizkraftwerkes von 1,81ha sowie aus einer Teilfläche der Konrad-Adenauer-Straße von 0,26ha zusammensetzt.

Bebaut ist das Areal mit einem Gebäude des Heizkraftwerkes der Stadtwerke Lünen GmbH, welches in den Hallenbadkörper integriert wird, aber eine Teilfunktion (Schalthaus) im südlichen Gebäudeteil beibehalten soll. Die zum Hallenbad zugehörigen und erforderlichen Stellflächen sollen im nördlichen bis nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes errichtet werden.

Die Sukzessionsflächen des Plangebietes sind nicht gärtnerisch angelegt und teilweise versiegelt. Sie weisen jedoch einen zum Teil erhaltenswerten Baumbestand auf.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem des Vorentwurfes nach der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung in nordöstliche Richtung erweitert und in westliche Richtung reduziert. Insbesondere die Integration des Bereiches Marienstraße/Gartenstraße/Konrad-Adenauer-Straße in den Geltungsbereich und damit in das Gesamtgefüge Stadtzentrum-Zentralhallenbad und der durch die Verkleinerung des zu bebauenden Gebietes erweiterte Erhalt des Baumbestandes waren Anlass zur Veränderung.

Die Optimierung des Geltungsbereiches im Sinne der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie des Vorhabenträgers ist ein weiterer Schritt hin zur barrierefreien und grünen Stadt Lünen. Verkehrliche Erschließungen, d.h. die Anschlüsse des Hallenbades an das Stadtzentrum für Fußgänger und Radfahrer, werden stufenfrei vollzogen. Die Vergrößerung des zu erhaltenden Baumbestandes sowie neu zu pflanzende Gehölze auf dem Plangebiet sind Teil der Erweiterung des ökologischen Haushaltes Lünens.

3 Bestehende Darstellungen und Festsetzungen

3.1 Regionalplan

Gemäß §1 Abs.4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der mit Erlass des Ministers für Verkehr, Energie und Landesplanung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 17.06.2004 genehmigte und seit dem 09.08.2004 rechtskräftige Regionalplan „Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- (Dortmund/Kreis Unna/Hamm)“ stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung der Landesplanung ist Lünen als Mittelzentrum mit der Konzentration mittelzentraler Einrichtungen für Nordrhein-Westfalen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan widerspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (nachhaltige Siedlungsentwicklung, Sicherung und Entwicklung des Freiflächensystems, zentralörtliches Gliederungssystem und Schwerpunktbildung, Infrastrukturentwicklung, Sicherung von besonderen Orts- und Landschaftsbildern) nicht.

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg (o.M.)

3.2 Flächennutzungsplan

Nach §8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame FNP der Stadt Lünen von 2006 stellt den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar, südlich schließt eine Fläche für Wasserwirtschaft (Hauptdeich) an. Für den Bereich des B-Plans wird der Flächennutzungsplan gemäß §8 Abs.3 BauGB von der Stadt Lünen im Parallelverfahren geändert und den Planungszielen angepasst.

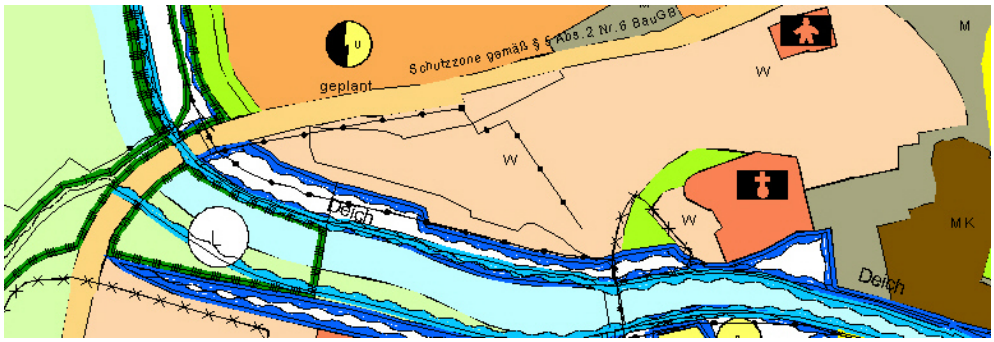


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Lünen, 2006 (o.M.)

Zukünftig soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan der Stadt Lünen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Zentralhallenbad“ dargestellt werden.

3.3 Landschaftsplan

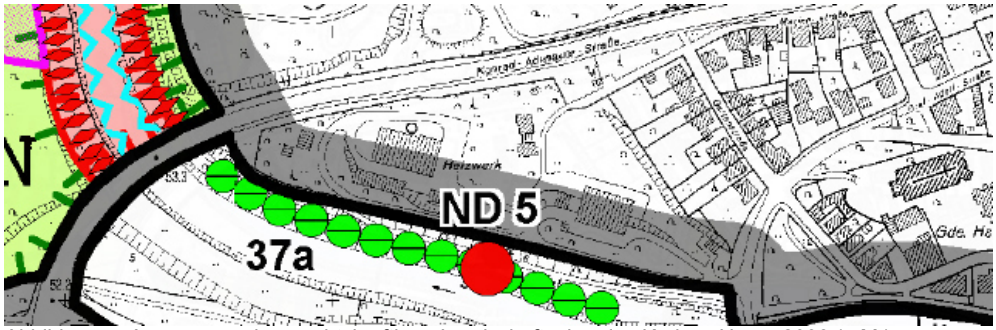


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan des Kreises Unna, 2008 (o.M.)

Der Bereich des Bebauungsplans wird vom Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr.1 Raum Lünen des Kreises Unna von 2008 nicht erfasst.

3.4 Grünrahmenplan

Im Grünrahmenplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Lünen von 2006 sind keine Darstellungen für den Geltungsbereich vorhanden. Im Süden schließt eine Hauptwander- und Radwegeverbindung (Hauptdeich) an.

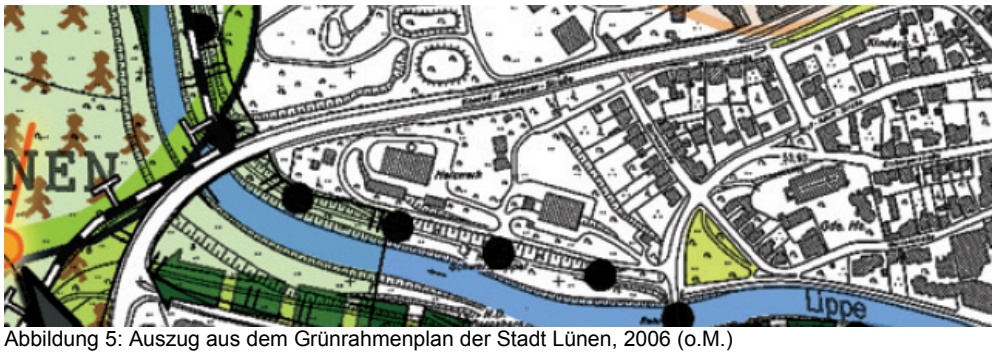


Abbildung 5: Auszug aus dem Grünrahmenplan der Stadt Lünen, 2006 (o.M.)

3.5 Bebauungsplan

Der seit dem 13.03.1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr.86 „Stadtring-Westtangente“, 3.Änderung der Stadt Lünen schneidet den nördlichen Geltungsbereich des Plangebietes. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Lünen Nr.201 V+E „Teilabschnitt Zentralhallenbad“ heben, im überlagerten Teil, die Festsetzungen des Bebauungsplans Lünen Nr.86 „Stadtring-Westtangente“ auf und ersetzen diese.

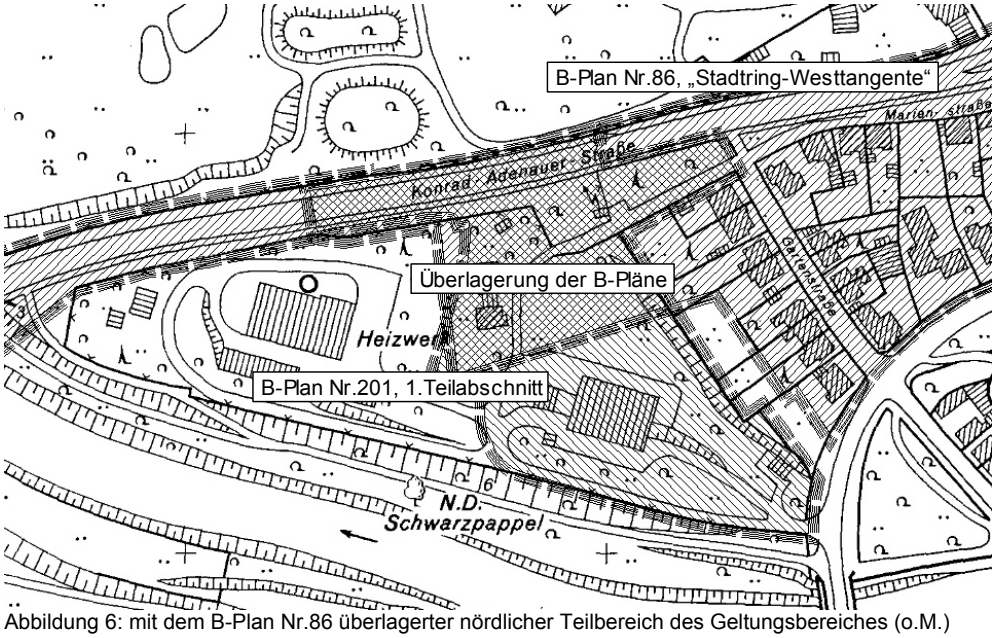


Abbildung 6: mit dem B-Plan Nr.86 überlagerter nördlicher Teilbereich des Geltungsbereiches (o.M.)

Gleichzeitig zur Aufstellungsbeschlussfassung für den Bebauungsplan Lünen Nr.201 V+E „Teilabschnitt Zentralhallenbad“, der einen Teilabschnitt des nachfolgend genannten Bebauungsplans darstellt, wurde für den gesamten Bereich Lippedreieck der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Lünen Nr.201 „Lippedreieck“ gefasst. Der Rat der Stadt Lünen hat weiterhin zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Lünen Nr.201 die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Lünen Nr.190 „Lippewohnpark“ vom 13.07.2004 und damit die Einstellung des Verfahrens beschlossen.

Für die übrigen Flächen des Areals und angrenzender Gebiete sind keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vorhanden.

3.6 Baumschutzsatzung

Auf dem Areal des Plangebietes befinden sich Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Lünen vom 20.05.1988 unterliegen. Der Verlust dieser Gehölze, bspw. durch Beschädigungen oder erforderliche Fällungen, ist durch den Verursacher nach den Regelungen und Festsetzungen dieser Satzung möglichst im Plangebiet auszugleichen. Dem Antrag einer Baugenehmigung ist ein Baumfällantrag beizufügen. (Siehe Kapitel 5.2 dieser Begründung.)

3.7 Weitere Planungsvorgaben und rechtliche Bindungen

3.7.1 Altlasten

Die Firchow u. Melchers Geologen GbR hat im Jahr 2005 ein Bodenfachgutachten für den Standort Lippedreieck erstellt. Es wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt und in einem Bericht beschrieben und bewertet. Der Bericht macht zum benannten Areal umfassende Aussagen zur Historie der Fläche Lippedreieck und den damit verbundenen anthropogenen Veränderungen und Kontaminationen der vorhandenen Böden. Es war aufgrund der in dem Bericht aufgeführten Verdachtsfälle von Altlasten auf dem Areal erforderlich, ergänzende Untersuchungen mit Vorgaben dazu vom Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, durchzuführen, welche im Frühjahr 2009 stattfanden. Im Rahmen dieser zum Bodenfachgutachten 2005 ergänzenden Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes wurden Verunreinigungen und ihre Wirkungen analysiert, Einflüsse auf das im Untergrund zirkulierende Grundwasser beurteilt, das Gefährdungspotential der Kontaminationen bewertet und notwendige Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen dargelegt. Ergänzende Hinweise für die Beurteilung der Entsorgungsfähigkeit von Aushubmassen wurden erarbeitet. Weiterhin erstellte die Firchow u. Melchers Geologen GbR im Mai 2009 ein gründungstechnisches Gutachten für den Neubau des Zentralhallenbades zur erdstatischen Bewertung des Baugrundes. (Siehe Kapitel 5.5 dieser Begründung.)

3.7.2 Weitere rechtliche Bindungen

Weitere rechtliche Bindungen bestehen nicht.

4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht u.a. den Neubau eines Zentralhallenbades in Passivhausbauweise als einzelnen Kubus und die Integration des vorhandenen Gebäudes des Heizkraftwerkes in diesen Kubus vor. Das bestehende Gebäude wird teilweise die Funktion eines Schalthauses beibehalten, die übrigen Flächen werden dem Neubau zugeordnet. Die erforderlichen Stellflächen für Kraftfahrzeuge und Zweiräder werden im nördlichen bis nordöstlichen Planbereich bereit gestellt, daran östlich anschließend befindet sich die Fläche für den Lieferverkehr. Weiterhin wird dem Hallenbad ein befestigter Platz mit einem darunter befindlichen Regenrückhaltebecken westlich vorgelagert. Südlich und östlich schließen sich an das Hallenbad Grünflächen mit lockeren Baum- und Gehölzgruppen an.

Die geplante äußere Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Konrad-Adenauer-Straße. Eine direkte Verkehrsverbindung zwischen dieser im nördlichen Bereich und der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Graf-Adolf-Straße ist nicht vorgesehen. Der Rad- und Fußverkehr erschließt das Gelände des Zentralhallenbades über die Konrad-Adenauer-Straße, über einen Rad- und Fußweg als Verlängerung der Marienstraße und auch über einen Rad- und Fußweg auf dem Lippedeich von der Graf-Adolf-Straße kommend. Das Hallenbad wird für den ÖPNV von der Konrad-Adenauer-Straße und auch von der Graf-Adolf-Straße erreichbar sein.

Das Gebäude Zentralhallenbad als Solitär öffnet sich mit seinen Fassaden in westliche Richtung zum Vorplatz und zum zukünftigen Wohnquartier, hier befindet sich ebenfalls die Haupterschließung des Bades, in östliche Richtung mit Blickbezug zur St.-Marien-Kirche und in südliche Richtung zum zur Lippe hin verlaufenden grünen, sukzessiven Bereich, dem Lippedeich und dessen Landschaft. Das Bestandsgebäude Heizwerk bleibt in seiner äußeren Form erhalten und wird durch den Neubau nicht überragt. Vielmehr wird die kompakte und orthogonale kubische Form des ehemaligen Heizwerkes durch die gewählte Dachform des Neubaus, in Anlehnung an das topografisch wellige Gelände, horizontal gegliedert und somit harmonisch in das Gesamtgefüge Lippedreieck aufgenommen.

Die östlich angrenzenden rückwertigen Grundstücke der Gartenstraße, der südlich gelegene Hauptdeich der Lippe sowie das westlich geplante, hochwertige Wohnquartier werden vom Zentralhallenbad städtebaulich nicht beeinträchtigt. Die Leitidee “Wohnen am Wasser“ für das gesamte Lippedreieck wird positiv durch Form und Funktion des Hallenbades beeinflusst. Das solitäre Gebäude gilt mit seiner Kubatur und Höhe und seinem Vorplatz als Basis und Fundament für die geplante zukünftige Wohnbebauung des westlich angrenzenden Plangebietes, mit seiner Funktion und Architektur als nachhaltiger Identifikations- und Orientierungspunkt, als neues Wahrzeichen, die Stadt Lünen prägend.

Der Vorplatz selbst soll den Dreh- und Angelpunkt, das Zentrum, den Treffpunkt des gesamten Lippedreiecks darstellen. Rückwärtig schließt das Hallenbad das Lippedreieck in Richtung Osten ab und hält somit eine optische Distanz zu den

Grundstücken an der Gartenstraße, die grünen Randbereiche der Lippe verzahnen sich mit diesem Areal des Hallenbades. Die nördlich an das Hallenbad angebundenen zugehörigen Stellflächen dienen als räumlicher Puffer zwischen Hallenbad und Konrad-Adenauer-Straße.

5 Wesentliche Planinhalte

5.1 Festsetzungsabsichten

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren sich an den rechtlichen Vorgaben des §9 BauGB. Besondere Regelungen zur Umsetzung und Realisierung werden gesondert im Durchführungsvertrag geregelt.

5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Realisierung des geplanten Vorhabens wird der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf im Sinne des §9 Abs.1 Nr.5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Zentralhallenbad“ festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Fläche sind lediglich Nutzungen zulässig, welche dem Zweck des Hallenbades als Einrichtung für Sport und Erholung dienen. Das Bestandsgebäude wird im Zuge der Planung und Baumaßnahmen durch Umbauten und Ergänzungen in das Zentralhallenbad integriert. Eine Teilfunktion (Schalthaus) im südlichen Gebäudeteil bleibt erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den im B-Plan Entwurf eingetragenen baulichen Anlagen. Um das Zentralhallenbad städtebaulich in seine nähere und weitere Umgebung harmonisch einzuordnen, wird eine maximale GRZ von 0,6 für das Plangebiet festgesetzt. Somit wird ein ausreichender Spielraum in der Nutzung gewährleistet, der Bezug zur Nachbarschaft jedoch bleibt gewahrt.

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Nach §16 Abs.5 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Gebietes unterschiedlich festgesetzt werden.

Das Plangebiet wird für die Festsetzung der maximalen Höhe zweigeteilt. Demnach wird die maximale Höhe des bestehenden Baukörpers (ehemaliges Heizwerk) mit 68,00m üNN festgesetzt, die maximale Höhe des Hallenbadneubaus mit 65,00m üNN. Diese Höhen gelten gemäß §16 Abs.6 BauNVO nicht für technische Anbauten.

5.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit über 50m Länge und seitlichem Grenzabstand zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so gewählt, dass das beabsichtigte Vorhaben städtebaulich fixiert, aber eine flexible Ausnutzung durch die mit der Baugrenze getroffene Festsetzung gewährleistet wird. Sie ist aus dem B-Plan Entwurf zu entnehmen.

a) Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der hierfür ausgewiesenen Fläche zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

b) Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind die Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Anlieferung, Regenrückhaltebecken, Sedimentfang, Müllcontainerplatz und überdachte sowie nicht überdachte Fahrradabstellplätze zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende Nebenanlagen zulässig:

1. innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen die Nebenanlagen mit den Zweckbestimmungen Anlieferung und Regenrückhaltebecken,
2. innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze die Nebenanlagen mit den Zweckbestimmungen überdachte sowie nicht überdachte Fahrradabstellplätze,
3. innerhalb der ausgewiesenen Fläche für die Anlieferung die Nebenanlagen mit den Zweckbestimmungen Müllcontainerplatz und überdachte sowie nicht überdachte Fahrradabstellplätze und
4. innerhalb der ausgewiesenen Fläche für das Regenrückhaltebecken die Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Sedimentfang und überdachte sowie nicht überdachte Fahrradabstellplätze.

5.1.3 Grünflächen

Die Grünflächen G1 bis G3 werden als private Grünflächen, gärtnerisch gestaltet, festgesetzt. Diese Festsetzung dient zur Auflockerung der Verkehrsflächen und schafft Nähe zur südlich angrenzenden Deichlandschaft der Lippe. Weiterhin können die Grünflächen der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen.

Die private Grünfläche G1 angrenzend zur Konrad-Adenauer-Straße soll genutzt werden, das konstatierende Element der Nachbarschaft, die Baumreihung entlang der Konrad-Adenauer-Straße, im Plangebiet zu stabilisieren, d.h. zu sichern, gegebenenfalls zu ergänzen und entfernte Bäume zu ersetzen. Die Standorte neu zu

pflanzender Bäume werden jedoch nicht festgesetzt, sie sollen sich an den Baumpflanzungen auf dem Hallenbadgelände orientieren. Die neu zu pflanzenden Bäume dienen als Ersatzmaßnahme für auf dem Plangebiet zu entfernende Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Lünen unterliegen. Die Bäume 184, 185, 190, 193 und 194 (Nummerierung nach Dall+Fahle, Lageplan zum Bauantrag vom 04.03.2009, geändert am 25.03.2009) sollen erhalten bleiben, sodass der alleeartige Charakter der Konrad-Adenauer-Straße nicht zerstört wird.

Die privaten Grünflächen G2 südlich und östlich der Gemeinbedarfsfläche werden als Rasenfläche mit lockeren Baum- und Gehölzgruppen und gärtnerisch gestaltet festgesetzt. Das dient insbesondere der Verzahnung des Hallenbadgeländes mit dem Lippedeich und dem daraus entstehenden landschaftlichen Verbund. Auch werden auf diesen Flächen Maßnahmen stattfinden, die den Wegfall der Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Lünen unterliegen, mit Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen ausgleichen. Um ein möglichst flexibles rechtliches Gerüst für das Vorhaben beizubehalten, werden die Standorte der Anpflanzungen nicht festgesetzt. Die Bäume 95, 96, 100 und 123 (Nummerierung nach Dall+Fahle, Lageplan zum Bauantrag vom 04.03.2009, geändert am 25.03.2009) sollen erhalten bleiben. Gabionen und Mauern sind auf dieser Grünfläche zulässig.

Die private Grünfläche G3 dient der gärtnerisch gestalterischen Fassung des Vorplatzes und gleichzeitig der Trennung zur westlich angrenzenden Sukzessionsfläche und späteren Wohnbebauung. Auch hier sollen sich Baum- und Gehölzpflanzungen an der Architektur des Hallenbades sowie des Freiraumes orientieren, ihre Standorte werden somit nicht festgesetzt.

5.1.4 Erschließung

a) Hauptanbindung für den Öffentlichen Personennah- und Schulverkehr

Das Ziel des Bebauungsplans ist die verbesserte Erreichbarkeit des Zentralhallenbades für den ÖPNV und Schulverkehr. Die Stadt Lünen ist weiterhin außerhalb des Bebauungsplanverfahrens bemüht, das Plangebiet auch über die Graf-Adolf-Straße an den ÖPNV besser anzubinden. Dazu wird bereits seitens der Stadt Lünen mit der Verkehrsgesellschaft Kreis Unna ein neues Haltestellenkonzept geprüft, sodass das Hallenbad zukünftig aus zwei Richtungen für den ÖPNV qualifiziert wird.

Eine funktionsfähige verkehrliche Anbindung des Plangebietes für den Schul- und Sportverkehr erfolgt über die neue Einmündung mit Lichtsignalanlage von der Konrad-Adenauer-Straße. Als Wendeschleife und Haltepunkt für die Schulbusse dient der Vorplatz des Gebäudes, der auch für Gelenkbusse ausreichend dimensioniert ist. Dadurch haben Schüler und Sportler einen kurzen Weg zum Hallenbad, entbunden von Gefahrenquellen wie Hauptverkehrsstraßen und andere.

b) Fuß- und Radverkehr

Das Zentralhallenbad ist für Fuß- und Radverkehr über verschiedene Anbindungen erreichbar. Zum einen über den südlichen Rad- und Fußweg der Konrad-Adenauer-Straße und weiterhin über den nördlichen Rad- und Fußweg dieser Straße. Für den ist an der Einmündung mit Lichtsignalanlage Konrad-Adenauer-Straße / Zentralhallenbad eine Querungshilfe vorgesehen, sodass Fußgänger und Radfahrer gefahrlos die Straße überqueren können. Außerdem dient die Verlängerung der Marienstraße als ergänzender Erschließungsweg dem Rad- und Fußverkehr. Der Weg wird als privater Verkehrsweg für Fuß- und Radfahrer gesichert, sodass die Öffentlichkeit bzw. Allgemeinheit diesen Weg zum sicheren Erreichen des Hallenbades nutzen kann. Der bestehende Lippedeichweg ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL_2) zugunsten der radfahrenden und fußläufigen Allgemeinheit und Öffentlichkeit sowie der Leitungsträger versehen. Der Weg erschließt das Areal aus südlicher und östlicher Richtung und verbindet das Hallenbad, insbesondere den Vorplatz mit der Graf-Adolf-Straße.

Auch für den Radverkehr ist die Stadt Lünen außerhalb dieses Verfahrens bemüht, die Radwegeverbindungen der Stadt und dadurch auch den inner- und überörtlichen Anschluss des Hallenbades durch neue Radverkehrskonzepte zu verbessern.

c) Motorisierter Individual- und Lieferverkehr

Die Erschließung des Hallenbades für den motorisierten Individual- und Lieferverkehr erfolgt getrennt von der des zukünftigen westlich anschließenden Wohnquartiers. Der Lieferverkehr wird auf der Nordseite des Gebäudes abgewickelt. Die Frequenz des Lieferverkehrs wird gering gehalten, sodass benachbarte Grundstücke nur marginal mit weiteren Immissionen belastet werden. Die Stellflächen für die Besucher des Zentralhallenbades und auch Kurzzeitparker sind ebenfalls an der Nordseite des Gebäudes angeordnet. Daraus ergibt sich ein Verkehrspaket mit kürzester Anbindung zur Haupterschließungsstraße Konrad-Adenauer-Straße und ein Freihalten des Plangebietes vom motorisierten Verkehr auf den übrigen Flächen. Für das Erreichen der dem Schalthaus zugehörigen, bestehenden Stellflächen und Verkehrsanlagen bleibt der Weg von der Graf-Adolf-Straße zum Schalthaus erhalten, lediglich für die Feuerwehr wird ein Aufstellbereich geschaffen, der über die südöstliche Zufahrt von der Graf-Adolf-Straße aus angedient werden kann. Zusätzlich wird dieser Weg mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL_1) zugunsten der Öffentlichkeit, Stadt und Leitungsträger festgesetzt. Für die Grundstückseigentümer und -nutzer der Gartenstraße 52 wird nördlich der Grundstücksgrenzen bis hin zur Verlängerung der Marienstraße ein Geh-, Fahrrecht zu dessen Gunsten und ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger (GFL_3) festgesetzt. Diese Festsetzung erstreckt sich in westliche Richtung bis zur Ostseite der zum Grundstück zugehörigen Garagen und dient dem Erreichen dieser.

Der Lieferbereich wird im Bebauungsplan mit der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Anlieferung, die Stellflächen mit der Fläche für Stellplätze (gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB) festgesetzt.

d) Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Zentralhallenbades mit Strom, Telekommunikation, Erd- und Biogas, Fernwärme, Wasser, Abwasser und Löschwasser ist über vorhandene Leitungen im Plangebiet gewährleistet bzw. mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Die Wärmeversorgung wird durch ein im Zentralhallenbad integriertes Biogas-BHKW und ein zusätzliches Erdgas-BHKW bereitgestellt. Überschüssige Wärme wird in die Fernwärmeleitung gespeist und somit der weiteren Nutzung durch andere Verbraucher zur Verfügung gestellt. Der Anschluss einer Biogasleitung an das Gebäude wird gewährleistet werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das im Zentralhallenbad anfallende Schmutzwasser wird in den nördlich befindlichen kommunalen Mischwasserkanal eingeleitet, während das gesamte Oberflächenwasser der versiegelten Flächen über das unterirdische Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Lippe eingeleitet wird. Das Oberflächenwasser wird vorab in einem Sedimentfang gereinigt. Dieser Sedimentfang befindet sich ebenfalls unter der Geländeoberkante, die Fläche ist Teil der Vorplatzfläche und befindet sich nördlich des Regenrückhaltebeckens. Das nachbehandelte gebrauchte Beckenwasser des Hallenbades wird ebenfalls in die Lippe eingeleitet.

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger und der Stadt gesichert, um die Durchführung der Wartungsarbeiten zu ermöglichen.

5.2 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planung des Zentralhallenbades auf der ehemaligen Betriebsfläche des Heizwerkes der Stadtwerke Lünen GmbH beinhaltet die Wiedernutzbarmachung der Fläche, die sich in dem heutigen Zustand als Brach- bzw. Sukzessionsfläche darstellt.

Nach §4 Abs.3 Nr.3 LG des Landes Nordrhein-Westfalen stellt diese Planung keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der durch Sukzession entstandenen Brachfläche (Natur auf Zeit) wird eine neue Nutzung zugeführt. Daraus ergibt sich, dass die Vorhabenträgerin nicht verpflichtet ist, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne des §4a Abs.2 und 3 LG zu unternehmen oder Ersatzgeld gemäß §5 LG zu leisten.

Für das Plangebiet liegen keine Einzel- oder flächige Schutzausweisungen von Natur und Landschaft gemäß Landschaftsgesetz vor. Ebenso sind weder geschützte Biotope gemäß §30 Bundesnaturschutzgesetz noch das Vorkommen von Rote-Lis-

te-Arten oder besonders geschützte Arten gemäß Bundesartenschutzverordnung bekannt. In mittelbarer Entfernung (ca.300m westlich) weist der Landschaftsplan Nr.1 Raum Lünen des Kreises Unna das FFH-Gebiet DE-4314-302 „Teilabschnitte Lippe-Unna, Hamm, Soest, Warendorf“ als Naturschutzgebiet aus. Die Umsetzung des Bebauungsplans in Form einer Verdichtung der bestehenden gewerblich/industriell genutzten Fläche lässt keine Auswirkungen auf das westlich gelegene FFH-Gebiet erwarten. Das Plangebiet steht zwar über die Lippeaue mit diesem in Verbindung, jedoch ist der Flächenanteil des Plangebietes an solchen randlichen Strukturen im Landschaftsraum sehr gering. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist damit nicht erforderlich.

Auf dem Areal des Plangebietes befinden sich Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Lünen vom 20.05.1988 unterliegen. Der Verlust der in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Gehölze ist durch den Verursacher nach den Regelungen und Festsetzungen der Baumschutzsatzung möglichst im Plangebiet auf den dafür im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen oder durch Ersatzzahlungen auszugleichen. Ein Baumfällantrag zur Erteilung einer Ausnahme bzw. Baumschutzbefreiung gemäß §6 Baumschutzsatzung der Stadt Lünen wurde bei der Stadt Lünen, Abteilung Stadtgrün am 04.06.2009 eingereicht.

(Die Vermessung der Gehölze wurde am 25.02.2009 im Zuge des Bauantragverfahrens für den Neubau des Zentralhallenbades vom Ingenieurbüro für Vermessung Dall+Fahle, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, durchgeführt, vgl. Lageplan zum Bauantrag vom 04.03.2009, geändert am 25.03.2009 von Dall+Fahle.)

Nr. im Baumverzeichnis (nach Dall+Fahle)	Bezeichnung	Stammumfang [cm]	Erhalt	Verlust
94	Carpinus betulus (Hainbuche)	80	x	
95	Pinus spec. (Kiefer)	130	x	
96	Pinus spec. (Kiefer)	220	x	
97	Pinus spec. (Kiefer)	130		x
98	Pinus spec. (Kiefer)	90		x
99	Pinus spec. (Kiefer)	90		x
100	Pinus spec. (Kiefer)	130	x	
101	Pinus spec. (Kiefer)	90		x
102	Pinus spec. (Kiefer)	160		x
123	Corylus colurna (Baumhasel)	90	x	
124	Corylus colurna (Baumhasel)	110		x
125	Prunus spec. (Zierkirsche)	220		x
126	Acer saccharinum (Silber-Ahorn)	6x80		x
127	Pinus spec. (Kiefer)	140		x
128	Liquidamber styraciflua (Amberbaum)	140		x
131	Acer saccharinum (Silber-Ahorn)	5x90		x
132	Acer campestre (Feld-Ahorn)	Strauch		x

Nr. im Baumverzeichnis (nach Dall+Fahle)	Bezeichnung	Stammumfang [cm]	Erhalt	Verlust
133	Fagus sylvatica (Rotbuche)	130		x
139	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	90	x	
140	Acer spec. (Ahorn)	90	x	
143	Acer spec. (Ahorn)	80	x	
180	Acer spec. (Ahorn)	2x110		x
181	Populus spec. (Pappel)	280		x
182	Populus spec. (Pappel)	250		x
183	Pinus spec. (Kiefer)	60		x
184	Acer spec. (Ahorn)	80	x	
185	Acer spec. (Ahorn)	60	x	
186	Quercus spec. (Eiche)	80		x
187	Quercus spec. (Eiche)	80		x
188	Quercus spec. (Eiche)	60		x
189	Pinus spec. (Kiefer)	80		x
190	Acer spec. (Ahorn)	90	x	
191	Pinus spec. (Kiefer)	80		x
192	Pinus spec. (Kiefer)	80		x
193	Cedrus spec. (Zeder)	90	x	
194	Acer spec. (Ahorn)	80	x	
198	Carpinus betulus (Hainbuche)	90		x

Tabelle 1: Baumbestand des Plangebietes

Für die verlustigen Bäume werden im Zuge des Baugenehmigungverfahrens in Abstimmung mit der Stadt Lünen noch zu bestimmende Ersatzpflanzungen in den dafür ausgewiesen Flächen vorgenommen.

5.3 Immissionsschutz

Das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz hat im Jahr 2009 ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten für den Standort Lippedreieck, Teilabschnitt Zentralhallenbad, angefertigt, in dem Untersuchungen zu Geräuschimmissionen des Zentralhallenbades und seiner Betriebsfläche in einem Bericht beschrieben und bewertet wurden. Die Beurteilung des Bades, einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Anlieferungszone, erfolgte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV). Aufgrund der in Passivhausbauweise geplanten Errichtung des Hallenbades, mit einer geschlossenen Außenhülle, sind die aus dem Gebäude nach Außen dringenden Geräusche für die Untersuchung nicht relevant. Eine Erhöhung der Verkehrsgeräusche der Konrad-Adenauer-Straße um mindestens 3dB(A) (Verdoppelung der Verkehrsbelastung) ist durch die bereits vorhandene, hohe Verkehrsbelastung auszuschließen. Eine Betrachtung der dem Bad zuzurechnenden Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen kann deshalb entfallen. Maß-

gebliche Geräuschemittenten sind deshalb ausschließlich die auf dem nördlichen Teil des Plangebietes befindlichen Stellflächen und der Anlieferbereich und auf diesen der Stellflächenverkehr, insbesondere der PKWs und deren Stellplatzwechsel sowie der Anlieferverkehr, die An- und Abfahrten, das Abstellen und die Verladevorgänge der LKWs.

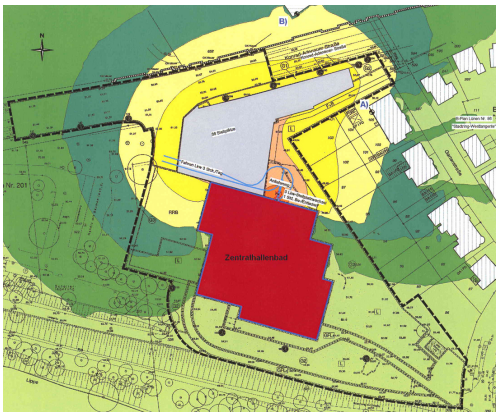


Abbildung 7: Immission außerhalb der Ruhezeit

Als zu untersuchende Immissionsorte wurden die nächstgelegenen Gebäude berücksichtigt: Gartenstraße 52 und Konrad-Adenauer-Straße 23a. Die zu untersuchenden Beurteilungszeiträume des Gutachtens sind Werktage und Sonn- und Feiertage, 6.00-22.00 Uhr (Abbildung 7), Ruhezeiten der Sonn- und Feiertage, 13.00-15.00 Uhr (Abbildung 8) sowie die Nachtzeit, 22.00-6.00 Uhr (Abbildung 9).

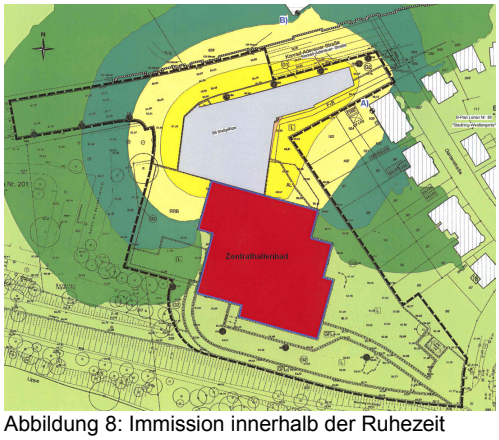


Abbildung 8: Immission innerhalb der Ruhezeit

Zusammenfassend ergaben die Untersuchungen folgende Ergebnisse: Die Immissionsrichtwerte der zugrunde gelegten Sportanlagenlärmschutzverordnung 18.BImSchV werden an den zu beurteilenden Immissionsorten Gartenstraße 52 und Konrad-Adenauer-Straße 23a an Sonn- und Feiertagen als auch an Werktagen während der Tageszeit von 6.00 bis 22.00Uhr, also auch in den Ruhezeiten unterschritten. Dabei sollte der Anlieferverkehr mittels LKW im dafür vorgesehenen Bereich nur an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten, also im Zeitraum von 8.00 bis 20.00Uhr stattfinden. Im Nachtzeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr wird dagegen der geltende Nacht-Immissionswert von 40dB(A) am Immissionsort Gartenstraße 52 um genau 1dB(A) überschritten, an den Übrigen wird er unterschritten. Für diesen Zeitraum werden die Öffnungszeiten des Bäderbetriebes auf 6.15 Uhr bis 21.45 Uhr beschränkt, um eine Reduzierung der Immissionsbelastung zu erreichen, sodass die Nacht-Immissionswerte eingehalten werden.

Abbildung 9: Immission während der Nachtzeit

5.4 Denkmalschutz

Durch das Vorhaben wird in Teilbereichen die Stadtwüstung Lünen tangiert, die als Vorgänger der spätmittelalterlichen Stadt gilt. Im nordöstlichen Plangebiet könnten Reste der mittelalterlichen Mühle sowie der Befestigung der Stadt angetroffen werden. Sollten in diesem Bereich die Planungen mit Bodeneingriffen (auch Kanalerweiterungen) verbunden sein, wird seitens der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe um einen Ortstermin zur Besichtigung und archäologischen Voruntersuchung gebeten. Für den östlichen Teilbereich sollte bei Bodeneingriffen die LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe vier Wochen vor Baubeginn benachrichtigt werden, sodass baubegleitende Untersuchungen eingeplant werden können. Genaue Flächenzuweisungen sind bei der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe einzuholen.

Für die übrigen Flächen des Geltungsbereiches gilt, dass die Entdeckung von Bodendenkmalen der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL – Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. (Siehe Kapitel 9 dieser Begründung.)

5.5 Bodenschutz

Während der Untergrunderkundungen von 2005 konnte die Firchow u. Melchers Geologen GbR diffus verteilte lokal erhöhte Schadstoffkonzentrationen aufweisen, insbesondere in den Bereichen um das ehemalige Tanklager wurden zum Teil erhöhte Anreicherungen von BTEX und PAK nachgewiesen. Im Zuge der Baumaßnahmen sind diese Böden fachgerecht zu entnehmen und zu entsorgen. Eine Kennzeichnung der Flächen ist damit nicht erforderlich. Im übrigen Areal liegen die Ergebnisse unterhalb der Ergebnisgrenze. Ein direkter Eintrag von Kraftstoffen aus der Tankanlage konnte jedoch nicht aufgezeigt werden. In den Bereichen Regenrückhaltebecken und Stellfläche für PKWs konnte Arsen mit einem höheren Gehalt als der für Wohngebiete und Kinderspielplatz (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zulässige Prüfwert nachgewiesen werden. Verwendungen für zu entnehmenden Boden im Plangebiet werden im Baugenehmigungsverfahren mit zugehörigem Bodenmanagementkonzept Beachtung finden.

Mit den ergänzenden Untersuchungen von 2009 sind keine weiteren nachhaltige Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt worden. Anreicherungen von PAK sind in den von der Firchow u. Melchers Geologen GbR durchgeführten Proben enthalten. Die Anreicherungen sind auf die anthropogenen Auffüllungen zurückzuführen. BTEX sind in dieser Untersuchungsphase nicht bzw. mit einem marginal geringem Gehalt nachgewiesen worden. Mit den Bodenluftanalysen sind Kohlendioxid-Gehalte in leicht erhöhten Konzentrationen im Bereich Regenrückhaltebecken nachgewiesen worden. Diese sind auf den aeroben Abbau von in den Bergemate-

rialien vorhandenen Kohleresten zurückzuführen, stellen jedoch kein Sicherheitsrisiko für die Wartung und den Betrieb des Regenrückhaltebeckens dar.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse können die anfallenden Aushubmassen unter Berücksichtigung ihrer Zuordnungsklasse nach LAGA Recyclingbaustoffe / nicht aufbereiteter Bauschutt und den jeweils geltenden Einbaukriterien verwertet werden. Bei einem geplanten Wiedereinbau von Aushubmassen auf dem Areal ist in jedem Fall eine wasserrechtliche Genehmigung nach §7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Grundsätzlich sind Aushub-, Abtrags- und Auftragsarbeiten sowie die Verwertung von standorteigenen Chargen (Aushub- und Abbruchmaterialien) und RC-Baustoffen über ein Bodenmanagement zu regeln. Hier werden dann auch die von der zuständigen Behörde formulierten Einbaubedingungen beschrieben. Das Konzept dazu wird in einem gesonderten Gutachten im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der zuständigen Behörde erarbeitet.

6 Auswirkungen und Maßnahmen

Für die Stadt Lünen entstehen keine Kosten. Die Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen.

Für die Umsetzung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Lünen und der Vorhabenträgerin geschlossen, in dem die erforderlichen Maßnahmen und die zeitliche Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt sind.

7 Umweltprüfung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Bericht ist gemäß §2a Abs.3 BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beigelegt.

Während der Umweltprüfung wurden die Umweltsituation analysiert, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bewertet und die geplanten Maßnahmen zum Schutz der Umwelt ermittelt und im Umweltbericht Entwurf textlich zusammengefasst.

8 Flächenbilanz

Dem Bebauungsplan Entwurf sind für den Geltungsbereich u.a. folgende Werte zu entnehmen:

Geltungsbereich	20.793qm
überbaubare Grundstücksfläche (Gemeinbedarfsfläche)	4.207qm
nicht überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen	16.586qm
öffentliche Verkehrsfläche	3.143qm
private Verkehrsfläche	228qm
private Grünfläche	6.884qm

9 Textliche Hinweise

Textliche Hinweise wurden entsprechend dem Fortschritt der Planung, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan aufgenommen:

a) Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.02761-93750; Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs.4 DschG NW).

b) Baumschutzsatzung

Auf dem Areal des Plangebietes befinden sich Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Lünen vom 20.05.1988 unterliegen. Der Verlust dieser Gehölze ist durch den Verursacher nach den Regelungen und Festsetzungen dieser Satzung möglichst im Plangebiet auszugleichen. Dem Antrag einer Baugenehmigung ist ein Baumfällantrag beizufügen.

c) Bodenschutz/Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Boden- oder Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna zu informieren. Über das weitere Vorgehen entscheidet der Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna.

Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiedereinbau geeignet ist oder einer anderen Verwendung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei einem geplanten Einbau von Recyclingmaterial ist in jedem Fall mindestens 4Wochen vor Beginn der Maßnahme beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Bodenschutz/Altlasten eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §7 WHG zu beantragen. Mit dem Einbau darf erst nach Erteilung der Erlaubnis durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Unna begonnen werden.

Aushub-, Abtrags- und Auftragsarbeiten sowie die Verwertung von standorteigenen Chargen (Aushub- und Abbruchmaterialien) und RC-Baustoffen sind über ein Bodenmanagementkonzept zu regeln. Das Konzept ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde, Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Bodenschutz/Altlasten, im Baugenehmigungsverfahren zu erstellen.

Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes wieder zu verwerten.

Das Plangebiet kann bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§11 BbergG) mit der DSK Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt auf zu nehmen.

Fachbereich Planen,
Bauen, Umwelt, Verkehr
gez. Hans-Bernd Host
Fachbereichsleiter
Lünen, 15.Juni 2009

gez. Frank Bramey
Stapelmann und Bramey AG
Schalksmühle, 15.Juni 2009

10 Quellenverzeichnis

Zur Abfassung der Begründung zum Bebauungsplan Nr.201, 1.Teilabschnitt und zum zugehörigen Umweltbericht wurde auf die nachstehend genannten Quellen zurückgegriffen. Dem Original dieser Begründung werden die u.g. zu diesem Bebauungsplan erstellten Gutachten als Anlage beigefügt.

a) Literatur

- K.Adam, W.Nohl, W.Valentin: Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft. Hrsg.: Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf 1986.
- Akademie für Raumforschung und Landesplanung: Deutscher Planungsatlas Band 1 NW: Potentielle natürliche Vegetation. Hannover 1972
- Akademie für Raumforschung und Landesplanung: Deutscher Planungsatlas Band 1 NW: Klimadaten. Hannover 1972
- AK Bodenschutz beim Umweltministerium Baden-Württemberg: Heft 31 - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Stuttgart 1995.
- ARGEBau & LANa: Hinweise zur Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bauleitplanung. Gemeinsame Stellungnahme einer Arbeitsgruppe der Fachkommission "Städtebau" der Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder (ARGEBau) und der Länderarbeitsgemeinschaft für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANa) der Umweltministerkonferenz. In: Naturschutz und Landschaftsplanung 1/92.
- R.Brocksieper, W.Dinter, J.M.S.Rijpert: Biotopkartierung NW. Methodik und Arbeitsanleitung. Hrsg.: Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung NW. Recklinghausen 1982.
- Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (BDLA): Baugesetzbuch 2004 - Die neue Umweltprüfung. Berlin 2004.
- Fitger & Mahler: Ökologische Vorrangflächen in der Bauleitplanung. Essen 1990.
- Geologischer Dienst NRW: Auskunftssystem BK 50 – Karte der Schutzwürdigen Böden. Krefeld 2004.
- G.Kaule: Arten und Biotopschutz. Stuttgart 1986.
- MSKS, MURL, MBW: Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (vereinfachtes Verfahren). Düsseldorf 1996.
- Reidl & Rijpert: Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen. Methodik und Arbeitsanleitung zur Kartierung im besiedelten Bereich. Hrsg.: Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung Nordrhein-Westfalen. Beiträge zum Artenschutzprogramm NW. Grundlagen des Biotop- und Artenschutzes Nr. 31. Recklinghausen 1989.
- Schulte & Wolff-Straub: Vorläufige Rote Liste der in Nordrhein-Westfalen gefährdete Biotope. In: Rote Liste der in Nordrhein-Westfalen gefährdeten Pflanzen und Tiere. 2. Fassung. Schriftenreihe der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung Nordrhein-Westfalen. Bd. 4. Recklinghausen 1986.

b) Gutachten und Planungen

- Firchow und Melchers Geologen GbR: Untergrunderkundung auf dem Heizwerkstandort an der Graf-Adolf-Straße 31 in 44534 Lünen. Lünen 2005.
- Firchow und Melchers Geologen GbR: Fachgutachten für die ergänzende Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung für den Neubau des Zentralbades an der Graf-Adolf-Straße 31 in 44534 Lünen. Lünen 2009.
- Firchow und Melchers Geologen GbR: Gründungstechnisches Gutachten. Lünen 2009.
- Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz: Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lünen Nr.201 V+E „Teilabschnitt Zentralhallenbad“. Hagen 2009.

- Bezirksregierung Arnsberg: Regionalplan „Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- (Dortmund/ Unna/Hamm)“. Arnsberg 2004.
- Kreis Unna: Landschaftsplan Nr.1 Raum Lünen, Kreis Unna. Unna 2008.
- Stadt Lünen: Flächennutzungsplan der Stadt Lünen, 3.Änderung. Lünen 2009.
- Stadt Lünen: FNP – Grünrahmenplan. Lünen 2006.
- Stapelmann und Bramey AG: Versorgungstechnische Erschließungsplanung im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Lünen Nr.201 V+E „Teilabschnitt Zentralhallenbad“ für den Neubau des Zentralhallenbades Lünen. Schalksmühle 2009.
- Stapelmann und Bramey AG: Verkehrsanlagen – Neubau des Zentralhallenbades Lünen. Schalksmühle 2009.
- Ingenieurbüro für Vermessung Dall+Fahle: Lageplan zum Bauantrag. Lünen 2009.

c) Gesetze, Verordnungen und Normen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I, S.2414), zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 24.12.2008 (BGBl.I, S.3018).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I, S.132), zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I, S.58).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl.I, S.1554), geändert durch Art.2 der Verordnung vom 23.12.2004 (BGBl.I, S.3758).
- DIN18915 (1990): Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Bodenarbeiten. Normenausschuß Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin.
- DIN18916 (1990): Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten. Normenausschuß Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin.
- DIN18917 (1990): Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Rasen und Saatarbeiten. Normenausschuß Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin.
- DIN18919 (1990): Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen. Normenausschuß Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin.
- DIN18920 (1990): Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Normenausschuß Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten(Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl.I, S.502), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 9.12.2004 (BGBl.I, S.3214).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001, BGBl.I, S.2350, zuletzt geändert am 25.03.2002, BGBl.I, S.1193.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl.I, S.1193), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl.I, S.2986).
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S.568), zuletzt geändert durch Art.I des Gesetzes vom 19.06.2007 (GV. NRW. S.226, 316).
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Lünen vom 20.05.1988.