

## **BEBAUUNGSPLAN LÜNEN NR. 178 „SCHÜTZENHOF“, TEIL A**



# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN  
(STAND JUNI 2011)**

## Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	3
1.1	Lage und Begrenzung des Plangebietes .....	3
1.2	Bestehende Situation – Planungsanlass .....	3
1.3	Verfahren .....	3
2	Planungsrechtliche Situation .....	4
2.1	Regionalplan .....	4
2.2	Landschaftsplan .....	4
2.3	Flächennutzungsplan .....	4
2.4	Bebauungsplan .....	4
3	Rahmenbedingungen .....	4
3.1	Städtebauliche Situation .....	4
3.2	Infrastrukturelle Situation .....	5
3.3	Ver- und Entsorgung .....	5
4	Rahmenplanung und städtebauliches Planungskonzept .....	6
4.1	Rahmenplanung .....	6
4.2	Städtebauliches Planungskonzept – Teil A .....	7
5	Inhalt des Bebauungsplans .....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche .....	8
5.4	Erschließung / Flächen für den ruhenden Verkehr .....	8
5.5	Freiflächen .....	8
6	Auswirkungen der Planung und Umweltbelange .....	8
6.1	Verkehr .....	8
6.2	Geräuschimmissionen .....	9
6.3	Umweltauswirkungen .....	9
7	Flächenbilanz .....	11
8	Bodenordnung .....	11
9	Festsetzungen und Hinweise .....	11
	Gutachten zur Planung .....	11

## 1 Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

### 1.1 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ca. 8.300 m<sup>2</sup> und liegt in der Gemarkung Lünen, Flur 5.

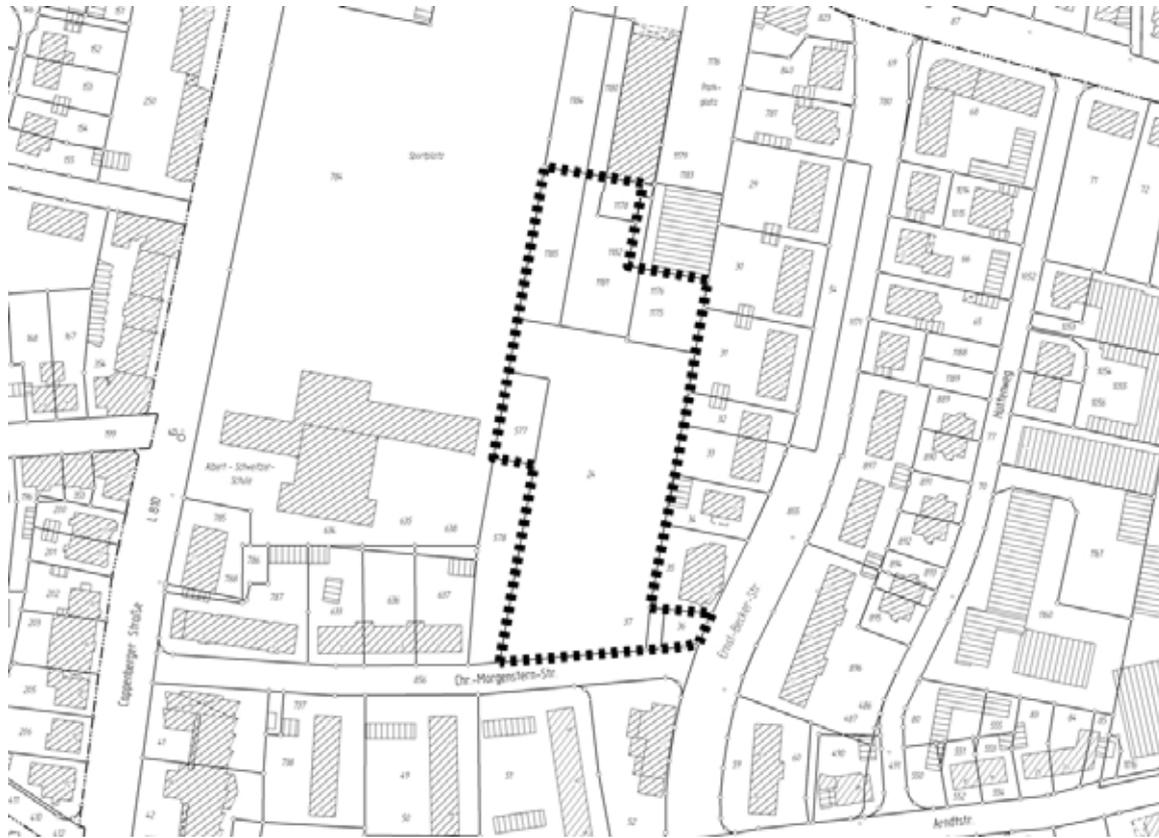


Abbildung 1: Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 1185, 1181, 1178, 1175, 37 und 36

im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 1178, 1181, 1175, 24 und 36

im Süden: durch die Christian-Morgenstern-Straße

im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 1185, 24 und 577

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

### 1.2 Bestehende Situation – Planungsanlass

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Das Plangebiet liegt inmitten eines zusammenhängenden Siedlungsgefüges. Die Planung dient der Nachnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche.

### 1.3 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 22.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 178 „Schützenhof“, Teil A beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung fand vom 09.07. bis einschließlich 09.08.2010 statt.

## **2 Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Regionalplan**

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

### **2.2 Landschaftsplan**

Der Planungsraum liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes für den Raum Lünen. Es liegen keine geschützten Teile von Natur und Landschaft nach §§ 20-23 und §§ 47 und 62 Landschaftsgesetz NRW vor. Ebenso sind im Bebauungsplangebiet keine geschützten Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz oder kartierte Biotop des LANUV vorhanden. FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt.

### **2.4 Bebauungsplan**

Für den Bereich „Schützenhof“ wurde bereits am 12.06.2007 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Nach Aufgabe der Sportplatznutzung, der gewerblichen Nutzung auf dem ehemaligen Coca Cola Gelände und der Volkshochschule sollte das Gelände einer Wohnbebauung zugeführt werden. Nach der Fassung des damaligen Aufstellungsbeschlusses wurden die Gebäude auf dem früheren Gewerbegrundstück abgebrochen, um den Weg für die geplante Bebauung frei zu machen. Bedingt durch die Überlegungen, auf dem Sportplatzgelände einen Fachhochschulstandort zu etablieren und die Tatsache, dass die frühere Volkshochschule noch vom Kreis Unna genutzt wird, konnte die Planung nicht weiter betrieben werden.

Die aktuellen Planungen sehen zunächst nur die Entwicklung einer Teilfläche der ursprünglich vorgesehenen Fläche vor. Daher wurde am 22.06.2010 der bereits gefasste Aufstellungsbeschluss aufgehoben und für die hier maßgebliche Fläche ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst.

## **3 Rahmenbedingungen**

### **3.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Innenstadt im Stadtteil Lünen-Nord zwischen der Schützenstraße, Ernst-Becker-, Christian-Morgenstern- und Cappenberger Straße.

Die direkte Umgebungsnutzung ist im östlichen und südlichen Bereich durch eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung geprägt. Westlich grenzen die frühere Volkshochschule sowie das Sportplatzgelände an das Plangebiet. Nördlich grenzt ein Nahversorgungsstandort an die zu überplanende Fläche. Hier befinden sich ein Lebensmittel-Discounter mit integriertem Bäcker, ein Getränkemarkt und nördlich der Schützenstraße ein Drogeriemarkt.

### 3.2 Infrastrukturelle Situation

#### 3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das geplante Wohngebiet wird über die Buslinie C4 (Haltestelle Krimstraße) jeweils im 60 Minuten-Takt bedient. Der Lüner Hauptbahnhof ist in ca. 10 Minuten erreichbar.

#### 3.2.2 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Christian-Morgenstern-Straße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Zunächst wird die Erschließung über eine Baulast gesichert (Gemarkung 1283, Flur 5, Flurstück 578). Auf Grundlage des „Masterplans Schützenhof“ (s. Kapitel 4) soll mittelfristig der zweite Teilbereich (Teil B) entwickelt werden. Beide Bereiche (Teil A und Teil B) sollen gemeinsam erschlossen werden. Die geplante Erschließung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die Christian-Morgenstern-Straße (Tempo 30 km / h) verfügt über eine Fahrspur für jede Fahrtrichtung mit beidseitigen Gehwegen. Im westlichen Bereich trifft die Christian-Morgenstern-Straße auf die Cappenberger Straße (Tempo 50 km / h). Diese hat die Funktion einer Hauptverkehrsstraße (Landesstraße).

### 3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereichs mit Gas, Wasser, elektrischer Energie und Telekommunikations-einrichtungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger und die Stadtwerke sichergestellt.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG - ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S 126; 18. August) zuletzt geändert durch Art. 1 d. G. v. 03. Mai 2005 (GV. NRW. S 463) mit Wirkung vom 11. Mai 2005 zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist von der Verpflichtung nach Absatz 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Das Büro Firchow & Melchers Geologen GbR hat für das Plangebiet eine fachtechnische Stellungnahme zur Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser und ein Entwässerungskonzept erarbeitet (Gutachten vom 20.07.2010 und vom 08.04.2011).

Aus gutachterlicher Sicht ist festzuhalten, dass „auf dem untersuchten Grundstück Bodenschichten anstehen, die Versickerungsvorgänge ohne störende Einflüsse auf die Umgebung erlauben. Die versickernden Niederschlagswässer erfahren in der Sickerphase durch den sandigen Untergrund eine Reinigung. Einflüsse auf das im tieferen Untergrund zirkulierende Grundwasser werden verhindert“ (Firchow & Melchers, 20.07.2010, S. 9).

Das vorliegende Entwässerungskonzept gewährleistet einen ordnungsgemäßen und fachgerechten Umgang mit den Niederschlags- und Schmutzwässern.

„Die von den Dachflächen und den befestigten Stell- und Parkplätzen der geplanten Bebauung abzuleitenden Niederschläge sollen dezentral versickert werden. Für jeden Gebäudekomplex wird eine gesonderte Versickerungsanlage konzipiert. Nach jetzigem Planungsstand erfolgt die Versickerung der Dachflächen über Rohrrigolen und die der befestigten Stell- und Parkplätze über Sickersteine und Versickerungsmulden. Die von den zukünftigen Straßen anfallenden Niederschlagswässer sollen hingegen konventionell über die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden.“

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über öffentliche Kanäle mit einer Nennweite von DN 300. Auch für die derzeit geplanten Privatstraßen sind entsprechend öffentliche, vom Stadtbetrieb Abwasserbeseitigung Lünen AÖR (SAL) betriebene Kanäle, vorzusehen“ (Firchow & Melchers, 08.04.2011, S. 4 ff.).

„Nach Abschluss der Planungsphase sind für die einzelnen Objekte die Anlagen zur Versickerung der Niederschlagswässer zu bemessen und zu dimensionieren. Anschließend erfolgt die Beantragung gem. § 8 WHG bei der zuständigen Behörde für die Erlaubnis zur Einleitung der Niederschlagswasser in das Grundwasser. Weiterhin erfolgt nach Abschluss der Planungsphase die Kanaldimensionierung für den Schmutzwasserkanal, incl. der hydraulischen Nachweise (Firchow & Melchers, 20.07.2010, S. 9 und 08.04.2011, S. 6).

## 4 Rahmenplanung und städtebauliches Planungskonzept

### 4.1 Rahmenplanung

Bereits im Vorfeld wurde eine Rahmenplanung erstellt, in der grob die Erschließung, die Baufelder und die Freiflächen definiert wurden. Bei den für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen sollten die nachfolgend aufgeführten Planungsziele beachtet werden:

- Schaffung eines homogenen städtischen Wohnquartiers,
- ruhige Innenbereiche durch Anordnung der Gebäude,
- Möglichkeit zur Identifikation der zukünftigen Bewohner mit ihrem Quartier,
- verkehrsberuhigtes Quartier, in dem die Fahrbahnen auf das notwendige Minimum begrenzt werden,
- Garagen und Stellplätze zusammengefasst den einzelnen Gebäuden zuordnen,
- die Erschließung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr an 2 Stellen vorsehen, so dass eine Verteilung des Verkehrsaufkommens möglich ist und
- Anlage einer öffentlichen Grünfläche an der Cappenberger Straße.

Um die grob umrissenen Planungsziele zu konkretisieren, wurden von einer örtlichen Baugesellschaft drei Architekturbüros beauftragt, welche im Rahmen eines Workshops insbesondere folgende Fragen beantworten sollten:

- Wie muss die Freifläche an der Cappenberger Straße gestaltet werden, damit sie von der Bevölkerung angenommen wird?
- Wie kann die Bebauung an der Cappenberger Straße dieses Ziel unterstützen und gleichzeitig einen Schallschutz für den rückwärtigen Bereich bieten?
- Welche innovativen und zukunftsfähigen Bau- und Wohnformen sollen in dem neuen Quartier entwickelt werden?

Die Büros haben hierzu unter Beachtung der Planungsziele unterschiedliche Lösungsansätze entwickelt, die am 24.02.2007 im Ausschuss für Stadtentwicklung vorgestellt wurden.

Um den Entwicklungen des Wohnungsmarktes seit 2007 gerecht zu werden, wurde ein neuer städtebaulicher Entwurf entwickelt. Dieser sieht die Entwicklung der gesamten Fläche (ehem. Coca Cola Gelände, Sportplatz und Turnhalle, VHS) in zwei bzw. drei Teilabschnitten vor. Die Planung ermöglicht eine flexible Entwicklung der Fläche. Der städtebauliche Entwurf wurde am 07.06.2011 vom Ausschuss für Stadtentwicklung als „**Masterplan Schützenhof**“ (s. Abbildung 2) beschlossen.



Abbildung 2: Masterplan Schützenhof

#### 4.2 Städtebauliches Planungskonzept – Teil A

Der städtebauliche Entwurf wurde so konzipiert, dass er als erster Bauabschnitt des gesamten Gebietes betrachtet werden kann. Die Planungsziele werden, soweit sie für diesen Teilabschnitt zutreffen, eingehalten. Die westlich an das Plangebiet grenzende Fläche kann in einem bzw. zwei weiteren Bauabschnitten entsprechend dem Masterplan Schützenhof entwickelt werden.

Im Rahmen des ersten Bauabschnittes entsteht ein eigenständiges Quartier mit ca. 56 Wohneinheiten, das über eine Zuwegung von der Christian-Morgenstern-Straße erschlossen wird. Die westlich der inneren Erschließungsstraße gelegenen dreigeschossigen Gebäude bilden für diesen Abschnitt einen baulichen Abschluss. Zukünftig werden diese Gebäude an die geplante Grünfläche grenzen. Östlich der v. g. Gebäude ist eine kleinteiligere Bebauung in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Diese soll durch ihr geringes Bauvolumen zu der östlich angrenzenden bestehenden Bebauung vermitteln. Die südliche Bebauung ist ebenfalls dreigeschossig geplant und bildet eine Raumkante zu der Erschließung von der Christian-Morgenstern-Straße.

### 5 Inhalt des Bebauungsplans

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis 3) wird gem. § 19 BauNVO eine maximale Grundflächenflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 21 a BauNVO können der Grundstücksfläche der Wohngebiete 1 und 3, Anteile der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen (GSt und GGa 1 bis 3) hinzuge-rechnet werden. Diese Festsetzung dient der Umsetzung des Planungszieles „Garagen und Stell-plätze zusammenzufassen“ und somit die den Wohngebäuden zugeordneten Freiflächen von Einzelstellplätzen und -garagen freizuhalten.

Des Weiteren wird die Geschossigkeit der geplanten Gebäude festgesetzt, so dass sich die neue Bebauung in den Bestand einfügt. Für die Gebiete WA 1 und 3 wird die Zahl der Vollgeschosse mit drei und im WA 2 mit zwei sowie die Gesamthöhe der Gebäude mit 11,0 m bzw. 7,0 m fest-gesetzt.

## 5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird überwiegend durch Baugrenzen geregelt. Die Bau-grenzen sind so festgesetzt, dass eine sinnvolle Anordnung von Mehrfamilien- und Doppelhäu-sern gewährleistet wird. Zur Christian-Morgenstern-Straße hin wird eine Baulinie festgesetzt, um die Eingangssituation verbindlich zu fassen.

Nebenanlagen, wie bspw. Gartenhäuser, werden nur bis 30 cbm Bauvolumen zugelassen, um einer übermäßigen Bebauung der Freiflächen entgegenzuwirken.

## 5.4 Erschließung / Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Flächen für Stellplätze und Garagen entlang der Haupteerschließung gehören zu dem Wohn-gebiet 2. Die festgesetzten Flächen ermöglichen die Realisierung von 18 Garagen / Stellplätzen, so dass pro Wohneinheit<sup>1</sup> 1,5 Stellplätze sicher gestellt sind. Stellplätze und Garagen sind nur auf den besonders festgesetzten Flächen zulässig, um dem Planungsziel gerecht zu werden, die be-nötigten Stellplätze gebündelt an zentralen Standorten vorzuhalten

Aus dem gleichen Grund sind Stellplätze und Garagen für die Wohngebiete 1 und 3 ebenfalls nur auf den besonders festgesetzten Flächen (Gemeinschaftsstellplätze und -garagen (GSt und GGa) 1 bis 3) zulässig. Die festgesetzten Flächen ermöglichen die Realisierung von 62 Garagen / Stellplätzen, so dass pro Wohneinheit 1,4<sup>2</sup> Stellplätze sicher gestellt sind.

## 5.5 Freiflächen

Zur Verbesserung des Mikroklimas sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Freiflächen) dauerhaft zu begrünen.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten (Anpflanzungen) sind kleinkronige Laubbäume, wie bspw. Amelanchier aborea (Felsenbirne), mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm oder 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

# 6 Auswirkungen der Planung und Umweltbelange

## 6.1 Verkehr

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens sowie die Leistungsfähigkeit und die Kapazität der betroffenen Knotenpunkte an der Cappem-

---

<sup>1</sup> bei 12 Wohneinheiten

<sup>2</sup> bei 44 Wohneinheiten

berger Straße untersucht (vgl. Brilon, Bondzio, Weiser, Mai 2011). Die gutachterliche Betrachtung umfasst sowohl den dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde liegenden ersten Bauabschnitt als auch den zweiten und dritten Bauabschnitt des Masterplans Schützenhof. An dem für den hier vorliegenden Bebauungsplan maßgeblichen Knotenpunkt Cappenger Straße / Christian-Morgenstern-Straße entspricht die Verkehrsqualität in der Morgen- und Nachmittagsspitze der Analyse- und des Prognosefalls der Stufe C („befriedigend“). Hier sind keine spürbaren Veränderungen der Verkehrsqualität zu erwarten (vgl. ebd. S. 16).

## 6.2 Geräuschimmissionen

Im Rahmen einer Geräuschimmissionsuntersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt (vgl. ITAB, 15.03.2011). Als Ergebnis ist festzuhalten, dass „sich durch den Verkehr auf der Cappenger Straße geringfügige Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet ergeben. Es wird vorgeschlagen, für die betroffenen Fassadenbereiche passive Schallschutz-Maßnahmen nach Richtlinie VDI 2719 festzusetzen“ (ebd., S. 18). Für die geplante Wohnbebauung ist im westlichen Teil des Plangebietes ein Teilbereich als Lärmpegelbereich II gekennzeichnet. Der Lärmpegelbereich II wird in den Bebauungsplan übernommen. Es werden Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Cappenger Straße ist in dem WA 1 passiver Lärmschutz vorzusehen. Die Außenbauteile der Gebäude müssen die Schalldämmmaße für den Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109, erf. R<sub>w</sub>, res. ≥ 30 dB gewährleisten. Bei üblichen Fensterflächenanteilen von 30 – 40 % und massiver Bauweise der Außenwände sind Fenster der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 erforderlich (vgl. ebd.).

Des Weiteren wurden die auf die bestehenden Nutzungen einwirkenden Geräuschimmissionen, verursacht durch die Erschließung des geplanten Wohngebietes ermittelt und beurteilt. „Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN18005 an der Cappenger Straße und der Ernst-Becker-Straße bereits im Bestand im Tages- und Nachtzeitraum überschritten werden. An diesen Immissionspunkten ergeben sich durch den aus dem Plangebiet resultierenden Zusatzverkehr als unkritisch zu beurteilende Erhöhungen der Beurteilungspegel von maximal 0,5 db(A). An den Immissionspunkten der Christian-Morgenstern-Straße ergeben sich durch den Zusatzverkehr Erhöhungen um bis zu 1,3 db(A). Der Grenzwert gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tagsüber 59 db(A) und nachts 49 db(A) wird an diesen untersuchten Immissionspunkten unterschritten“ (ebd., S. 15).

## 6.3 Umweltauswirkungen

### 6.3.1 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

#### Biotope und Pflanzen

Die seit ca. 3 Jahren brachliegende Fläche ist überwiegend mit Bauschutt und sandigem Bodenmaterial bedeckt. Die vorhandene Vegetation besteht aus lückigen niedrigen Kraut- und Grasfluren, dazwischen schütterte Bestände mit Beifuß, Disteln und Goldrute. Der überwiegende Anteil der Fläche ist vegetationsfrei. Gehölzaufwuchs hat sich noch nicht eingestellt. Lediglich im westlichen Randbereich sind Reste einer ehemaligen Pflanzung mit Ahorn (*Acer pectinatum*) zu finden. Feuchte Flächen sind nicht vorhanden.

#### Tiere und Artenschutz

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich. Da für den Bebauungsplan „Schützenhof“ keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind, wird eine überschlägige Vorabschätzung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren vorgenommen (Stufe I der Artenschutzprüfung).

Verfahrenskritische Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind im Planungsraum nicht bekannt. Die Abfrage der im betreffenden Messtischblatt vorkommenden planungsrelevanten Arten aus dem FIS „Planungsrelevante Arten“ (LANUV) weist eine Anzahl von Arten aus, die allein

schon aufgrund der Habitatansprüche ausscheiden. Auch das Fundortkataster @LINFOS sowie eigene Begehungen ergeben keine Hinweise auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG. Für bestimmte Insektenarten, Schmetterlinge und Heuschrecken sowie für Vögel kann eine derartige Brachfläche mit Hochstauden ein Trittsteinbiotop und Biotopverbundelement im besiedelten Bereich darstellen. Diese Möglichkeit wird nach Realisierung der geplanten Bebauung entfallen. Angesichts der vorherigen Gewerbebenutzung und der erst kurzfristigen Brachlage ist jedoch eine relevante Auswirkung auf Populationen dieser Artengruppen nicht gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 178 Teil A „Schützenhof“ hat keine Auswirkungen auf planungsrelevante Arten oder deren Populationen. Ein Verbotstatbestand liegt daher nicht vor.

### Boden

Das Plangebiet war als ehemals gewerblich genutzte Fläche durch Gebäude und befestigte Verkehrsflächen zu 100 % versiegelt. Im Zuge der Baureifmachung wurden sämtliche Gebäude, Flächenbefestigungen sowie deren Unterbau vollständig entfernt. Im Anschluss wurde eine flächenhafte Sanierungsbeleguntersuchung durchgeführt. Durch die Untersuchungen wurde belegt, dass im Plangebiet die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlasten-Verordnung eingehalten werden und keine Einschränkung im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung besteht. (vgl. Firchow & Melchers, 04.10.2010). Im Plangebiet sind ca. 3.500 qm und damit rund 42% der Grundfläche als Grünflächen (private Grünflächen und nicht überbaubare Flächen) zu gestalten. Auf diesen Flächen kann eine natürliche Bodenentwicklung einsetzen, sodass durch die geplante Nutzung von einer Verbesserung der Bodensituation auszugehen ist.

### Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Untersuchungen zur Kontaminationsbeurteilung und zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde das Grundwasser in Tiefen von ca. 1,6 bis 1,85 m angetroffen. Die anstehenden Böden erlauben eine Versickerung des Niederschlagswassers von den Dachflächen der Gebäude. Im Vergleich zu der ehemaligen Nutzung des Plangebietes mit einer 100 % Versiegelung erfolgt somit zukünftig eine Anreicherung des Grundwassers.

### Klima und Luft

Das Plangebiet war als ehemals gewerblich genutzte Fläche zu 100 % versiegelt. Durch eine Begrünung der Freiflächen ist eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse zu erwarten. Eine Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse ist nicht zu erwarten.

### Landschaft und Erholung

Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 2008 vollständig gewerblich genutzt und hat im derzeitigen Zustand keine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Erholungs- und Freizeitnutzung hat hier in der Vergangenheit nicht stattgefunden. Die derzeit brach liegende Fläche ist nicht öffentlich zugänglich und hat auch für unreglementiertes Kinderspiel somit keine Bedeutung.

Die Planung sieht Wegeverbindungen und Grünflächen vor, so dass damit eine Aufwertung der innerstädtischen Situation erreicht werden kann.

### Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Belange von Menschen werden durch den Bebauungsplan nicht erheblich berührt (s. hierzu auch die Ausführungen zu den anderen Schutzgütern).

### Wirkungsgefüge zwischen abiotischen und biotischen Faktoren und Beurteilung der Wechselwirkungen

Durch Berücksichtigung der schutzgutbezogenen Kriterien (s. oben) liegen bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen vor. Somit werden indirekt über den schutzgutbezogenen Ansatz das Wirkungsgefüge zwischen abiotischen und biotischen Faktoren und ökosystemare Wechselwirkungen erfasst. Dieses gilt beispielsweise bei Veränderungen der klimatischen Verhältnisse für das Wohlbefinden des Menschen oder die Bedeutung der Landschaft als Grundlage für das Erholungsbedürfnis des Menschen.

#### 6.3.2 Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung

Das Plangebiet liegt inmitten eines zusammenhängenden Siedlungsgefüges und dient der Nachnutzung eines ehemals gewerblich genutzten Gebietes. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung (Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB) Rechnung.

## 7 Flächenbilanz

	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet	5.550	66,7
Gemeinschaftsstellplätze	1.557	18,7
Öffentliche Verkehrsflächen	355	4,3
Private Wohnwege	651	7,8
Grünflächen	209	2,5
Gesamt	8.322	100

## 8 Bodenordnung

Die Fläche befindet sich im Eigentum einer örtlichen Baugesellschaft. **Bei Bedarf ist ein Umlenungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB vorzusehen\*.**

## 9 Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:500 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Art. 4 EAG EE vom 12.04.2011) getroffenen Festsetzungen i. V. m. der BauNVO vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993) in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

## Gutachten zur Planung

Folgende Gutachten bzw. Untersuchungen sind planungsrelevant und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt worden. Sie können in der Abteilung Stadtplanung der Stadt Lünen eingesehen werden.

- Firchow & Melchers Geologen GbR, 12.03.2010: Abschlussbericht – Rückbau und Abbruch des ehemaligen Betriebsgeländes der Coca Cola Erfrischungsgetränke GmbH (vormals Eb-

recht) – Niederlassung Lünen – an der Christian-Morgenstern-Straße in 44534 Lünen, Lünen

- Firchow & Melchers Geologen GbR, 20.07.2010: Fachtechnische Stellungnahme - Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Lünen
- Firchow & Melchers Geologen GbR, 04.10.2010: Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung, Lünen
- Firchow & Melchers Geologen GbR, 08.04.2011: Entwässerungskonzept, Lünen
- [ITAB, 31.07.2007: Geräuschimmissions-Prognose LIDL-Lebensmittelmarkt mit Backshop und Errichtung eines Getränkemarktes, Schützenstraße 8, 44534 Lünen, BNr. 5745-3 CI 2007, Lünen]
- ITAB, Schreiben vom 16.08.2010: Bestätigung, dass die Vorgaben des Geräuschimmissionsschutzes entsprechend des Berichtes BNr. 5745-3 CI 2007 vom 31.07.2007 bezogen auf das geplante südliche Wohngebiet (IP11) ausreichend berücksichtigt wurden, Dortmund
- ITAB, 15.03.2011: Geräuschimmissionsuntersuchung, B-Plan Nr. 178 „Schützenhof“, Teil A in Lünen, BNr. 6492-1 Hö 2010, Dortmund
- Brilon, Bondzio, Weiser, Mai 2011: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 178 „Schützenhof“ in Lünen, Bochum

Lünen, den 14.06.2011

Abteilung Stadtplanung

gez.  
Thomas Berger  
Abteilungsleiter Stadtplanung

gez.  
Sina Kittel  
Verfasserin

\*Änderungen nach der Offenlegung sind rot gekennzeichnet.