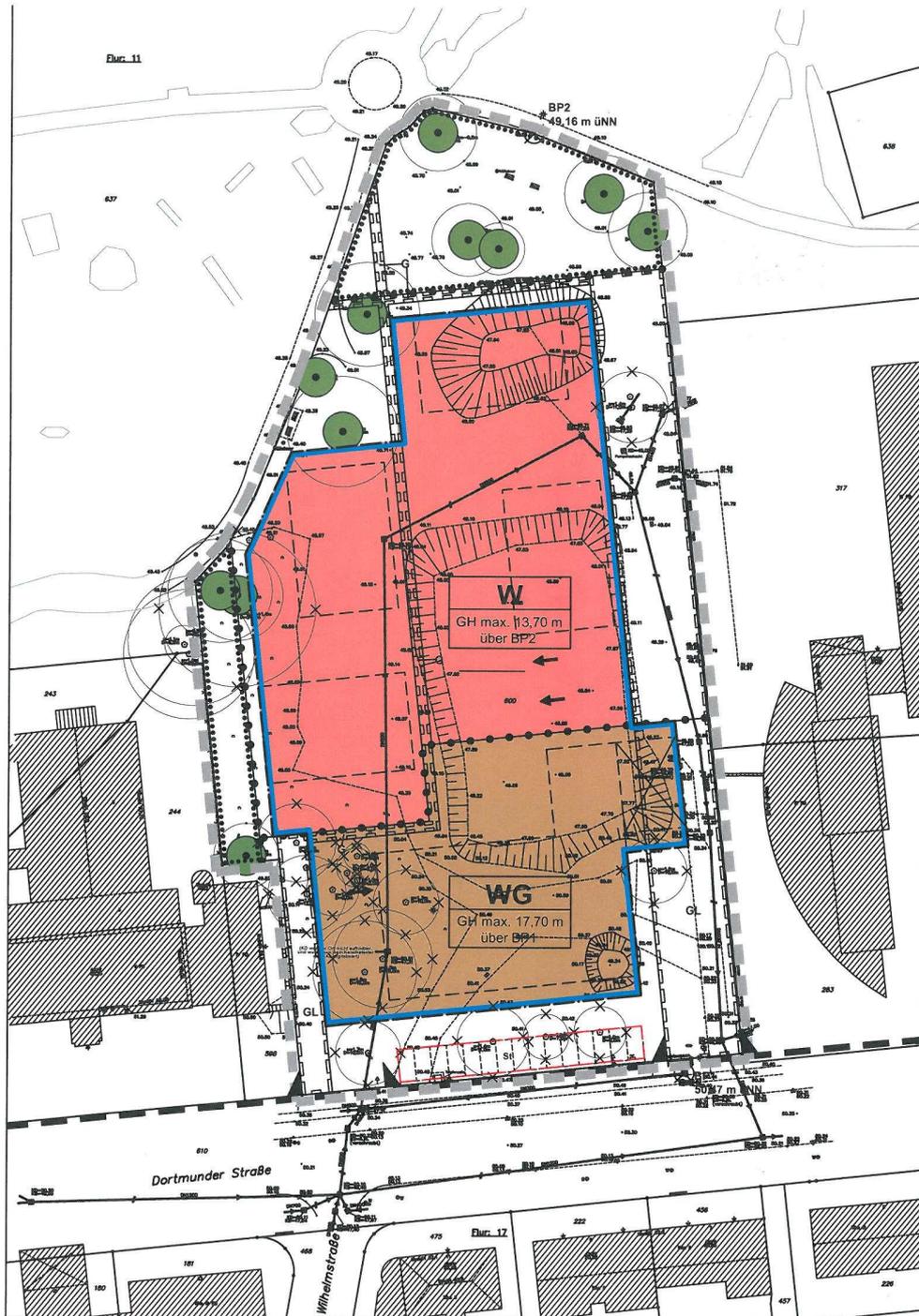


BEBAUUNGSPLAN LÜNEN NR. 215
 "LIPPEAUE / STADTQUARTIER AM PARK V"



BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
 ENTWURF - DEZEMBER 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungs-/Änderungsverfahren	3
1.1	Lage und Begrenzung des Plangebietes	3
1.2	Bestehende Situation - Planungsanlass	4
1.3	Verfahren	4
2	Planungsrechtliche Situation	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Landschaftsplan	5
2.3	Flächennutzungsplan	5
2.4	Bebauungsplan	5
3	Rahmenbedingungen	6
3.1	Städtebauliche Situation	6
3.2	Infrastrukturelle Situation	6
3.3	Ver- und Entsorgung	6
4	Städtebauliches Planungskonzept	7
5	Inhalt des Bebauungsplanes	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4	Erschließung / Einfahrtsbereiche	9
5.5	Grünflächen / Grünordnerische Maßnahmen	9
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
6	Auswirkungen der Planung	10
6.1	Umweltauswirkungen	10
6.2	Fauna, Flora, Biotope und Artenschutz	10
6.3	Immissionsschutz	12
6.4	Bodenbelange und Bodenschutz	12
6.5	Altlasten	13
6.6	Wasser	13
6.7	Klima/Klimaschutz	14
6.8	Ortsbild	14
6.9	Bevölkerung/Erholungsnutzung	14
7	Flächenbilanz	14
8	Bodenordnung	15
9	Festsetzungen und Hinweise	15
10	Vorhaben- und Erschließungsplan	15

Gutachten zur Planung

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 600 mit ca. 9.500 m² und liegt in der Gemarkung Lünen, Flur 11.



Abbildung 1: Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die Parkanlage Lippepark, Gemarkung Lünen, Flur 11, Flurstück 637,
- im Osten: durch das Grundstück der Sparkasse und seiner baulichen Nutzung; Graf-Adolf-Str. 39 - Flurstücke 317 und 283,
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Dortmunder Straße, Flurstück 610 und
- im Westen: durch das Grundstück des Stadthotels und seine bauliche Nutzung, Dortmunder Str. 10 - Flurstücke 244 und 598 und o. g. Parkanlage (Flurstück 637)

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

1.2 Bestehende Situation - Planungsanlass

Im Zuge der Umsetzung des Bäderkonzeptes der Stadt Lünen und dem damit einhergehenden Bau des neuen zentralen Hallenbades (Lippebad) ist das Hallenbad Mitte an der Dortmunder Straße geschlossen worden. Das vorhandene Gebäude wurde bereits abgerissen, so dass die Flächen für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen.

Die Projektgesellschaft Park Konzept Lünen GmbH & Co. KG kann über das Areal verfügen und beabsichtigt nun, die Flächen einer standortadäquaten Nutzung zuzuführen. Es soll ein neues Stadtquartier mit einem Wohn- und Geschäftshaus an der Dortmunder Straße und einer mehrgeschossigen, verdichteten Wohnbebauung im Gebietsinnern entstehen. Im nördlichen Bereich soll ein Übergang zur vorhandenen Anlage des Lippeparks geschaffen werden, die verkehrliche Erschließung der Flächen ist von der Dortmunder Straße aus geplant.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 215 soll diese Entwicklung ermöglicht und gesteuert werden.

1.3 Verfahren

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lünen Nr. 71 "Lippeaue", 2. Änderung, rechtsverbindlich seit 13.12.1984. (Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung betrifft nicht das Plangrundstück). Der Bebauungsplan setzt für das Plangrundstück "Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Spiel-, Freizeit- und Erholungsanlagen)" für die bauliche Nutzung fest. Festsetzungen über das Maß der Nutzung (GRZ/GFZ/Geschoss) werden nicht getroffen.

Für die nunmehr vorgesehene zukünftige private Nutzung ist eine entsprechende Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Da der Vorhabenträger ein bereits sehr konkretes Konzept für die zukünftige Nutzung erarbeitet hat und im Sinne einer geordneten und nachhaltigen Stadtentwicklung eine Einbindung in die umgebenden Strukturen und zeitnahe Realisierung vorgesehen ist, soll die Änderung der zulässigen Nutzung durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 i. V. m. § 13a BauGB erfolgen, der das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 71 im dann bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes ersetzt.

Aufgrund der Lage inmitten des Stadtgebietes und innerhalb der zusammenhängenden Stadtstrukturen soll das Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt werden. Die Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB - insbesondere die Möglichkeit einer nachträglichen Anpassung der FNP-Darstellungen und der Verzicht auf einen Umweltbericht - stellen im Zusammenhang mit den sich aus der Vorhabenbezogenheit gemäß § 12 BauGB ergebenden Steuerungsmöglichkeiten - Bindungen durch einen Durchführungsvertrag, Regelungsmöglichkeiten über den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB hinaus - eine optimale Verbindung zum Erreichen der Entwicklungsziele dar.

Am 31.01.2012 wurde der Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst, im März wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte vom 06. Juli bis 06. August 2012.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan / Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seine Umgebung als Allgemeine Siedlungsfläche (ASB) dar. Die Festsetzung des Geltungsbereichs ist somit aus dem Regionalplan abgeleitet.

2.2 Landschaftsplan

Der Planungsraum liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen. Es liegen entsprechend keine geschützten Teile von Natur und Landschaft nach §§ 20, 23 und §§ 47, 62 Landschaftsgesetz NRW vor. Ebenso sind keine geschützten Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz oder kartierte Biotop des LANUV vorhanden. Gleiches gilt für FFH-Gebiete.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche entsprechend ihrer bisherigen Nutzung als "Fläche für den Gemeinbedarf" dar.

Das Verfahren wird auf Grundlage des § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

2.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Lünen Nr. 71 "Lippeaue". Die bisher geltende Festsetzung als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Spiel-, Freizeit- und Erholungsanlagen)" für die bauliche Nutzung war Grundlage für die bisherige Nutzung als Hallenbadstandort.

Für diese Nutzung wurde im Rahmen der Stadtentwicklung mit dem Bau des neuen Lippebades als zentralem Hallenbad eine andere Lösung gefunden.

Die nunmehr vorgesehene Entwicklung eines Stadtquartiers mit einem Wohn- und Geschäftshaus und vier Wohnhäusern entspricht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung und fügt sich in die Umgebung ein.

Durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine zielgerechte Planung und Umsetzung möglich. Änderungserfordernisse für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 entstehen durch diese Entwicklung nicht.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 215 liegt inmitten des Stadtgebietes der Stadt Lünen an der Dortmunder Straße 4a. Im Norden und Nordwesten grenzt die insgesamt rd. 34.000 m² große Anlage des Lippeparks mit ihren parkartigen Strukturen (Grünflächen, Gehölzstrukturen, Wegeführungen, Spielplatz) an. Der nördliche Teil des Plangebietes stellt bereits einen Übergang und Bestandteil der Parkanlage dar. Städtisches Entwicklungsziel ist der dauerhafte Erhalt und die Aufwertung des Parks.

Städtebaulich ist das Plangebiet Bestandteil des unmittelbar erfahrbaren Erlebnisraums des östlichen Teilabschnittes der Dortmunder Straße. Dieser beginnt mit der Straßenkreuzung "Dortmunder Straße / Graf-Adolf-Straße" und wird im weiteren Straßenverlauf Richtung Westen durch das V-geschossige, direkt westlich des Plangebietes anschließende Gebäude des Stadthotels abgeschlossen.

Östlich des Plangebietes befindet sich das III- bis IV-geschossige Gebäude der Hauptzentrale der Sparkasse, das den Bereich- ebenso wie das Stadthotel und das früher auf dem Plangrundstück vorhandene Hallenbadgebäude - als großer kubischer Bau mit solitärer Wirkung prägt.

Südlich der Dortmunder Straße schließt II- bis III-geschossige Zeilenbebauung mit z. T. erdgeschossigen Läden etc. an.

Aus den städtebaulichen Gegebenheiten lässt sich für die Entwicklung des Plangebietes ableiten, dass auch hier - insbesondere entlang der Dortmunderstraße - großvolumige Gebäude entstehen sollen.

3.2 Infrastrukturelle Situation

Verkehrlich ist das Plangebiet durch die südlich angrenzende Dortmunder Straße äußerlich vollständig erschlossen, die örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung ist lage- und nutzungsgerecht vorhanden.

Die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs sind auf dem Grundstück zu regeln.

Die Anbindung des Lippeparks an die Dortmunder Straße wird durch in die Gebietsstruktur integrierte, aber zukünftig öffentlich zugängliche Wegeverbindungen sichergestellt.

Die Anbindung des Gebietes an den ÖPNV ist durch die im direkten Umfeld des Plangebietes vorhandenen Haltestellen umfassend gegeben.

Auch die weiteren infrastrukturellen Erfordernisse (Versorgung, Schulen, Kindergarten etc.) sind durch die integrierte Lage des Standortes umfassend vorhanden.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Netze umfassend gegeben. Das Gebiet kann an diese anschließen.

Im Gebiet ist entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze ein Mischwasserkanal vorhanden, der u. a. der Entwässerung des Hallenbades diene. Dieser wird im westlichen und nördlichen Bereich zurückgebaut, bleibt in seiner östlichen Trasse jedoch erhalten und wird durch entsprechende Leitungsrechte gesichert.

In diesem Bereich ist auch die Verlegung und Sicherung der zukünftigen Hauptversorgungstrassen (Wasser, Strom, Fernwärme) für das Gebiet vorgesehen.

4 Städtebauliches Planungskonzept

Der Vorhabenträger plant die Entwicklung und Realisierung eines neuen Stadtquartiers, das sowohl die städtebaulichen als auch die nutzungsspezifischen Vorgaben der Umgebung aufnimmt und eine standortgerechte, zukunftsfähige Nutzung des durch die Aufgabe der Hallenbadnutzung und den Rückbau zur Verfügung stehenden Grundstückes ermöglicht.

Gemäß dem zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers sollen insgesamt fünf Baukörper errichtet werden.

An der Dortmunder Straße ist ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude geplant, dessen Erd- und Obergeschoss für Ladenlokale und Dienstleistungen vorgesehen sind. In den weiteren Obergeschossen und dem Dachgeschoss sollen Wohnungen entstehen.

Das Gebäude fügt sich städtebaulich wie nutzungstechnisch in den Bereich zwischen Sparkassen-Hauptstelle und Stadthotel ein und schließt die durch den Abbruch des Bades entstehende Baulücke zur Dortmunder Straße.

Nördlich anschließend sind vier freistehende, viergeschossige Wohnhäuser geplant, die sich um einen zentralen Platz im Quartier gruppieren und die baulichen Strukturen gegenüber der massiveren Straßenrandbebauung nach Norden zum Lippepark hin öffnen.

Das nördlichste Gebäude markiert einen klar definierten Übergang zum anschließenden Freiraum des Lippeparks.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Dortmunder Straße aus über zwei Zufahrten. Die westliche Zufahrt führt direkt zu den unter dem Wohn- und Geschäftshaus geplanten Tiefgaragen, zudem werden in diesem Bereich Flächen für eine Feuerwehrezufahrt in das Gebiet vorgehalten.

Die östliche Zufahrt wird der Hauptzugang zum Quartier, hierüber gelangt man in das Gebietsinnere, zu den Tiefgaragen unter den Wohnhäusern und zu den ebenerdig geplanten Stellplätzen.

Von der Dortmunder Straße durch das Quartier entlang des zentralen Platzes nach Norden werden zudem Fußwege geführt, die eine direkte fußläufige Anbindung zum Lippepark ermöglichen.

Im Norden des Grundstückes bleibt eine Freifläche mitsamt ihren Strukturen als Übergang zum Park erhalten. Die vorhandenen Bäume werden – soweit möglich – ebenfalls erhalten und in die Planung integriert. Innerhalb des Änderungsbereiches sind insgesamt 27 Bäume vorhanden, hiervon können 11 Bäume erhalten werden. 16 Bäume können nicht erhalten werden, da sie mit der geplanten Bebauung (insbesondere der geplanten Tiefgarage) und Erschließung kollidieren.

Für diese Bäume werden auf Grundlage der städtischen Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Lünen vom 20.05.1988) zwischen Stadt und Vorhabenträger verbindliche Regelungen getroffen (Ersatzpflanzungen, Ausgleichszahlungen).

5 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt.

Diese beinhaltet zum einen den Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen auf Grundlage des § 9 BauGB (BLATT 2). Diese werden im Folgenden erörtert.

Weitere Bestandteile ist gemäß § 12 (3) BauGB der Vorhaben- und Erschließungsplan, dieser umfasst insgesamt 3 Blätter – BLATT 1- Lageplan Vorhaben, BLATT 3 Grundrisse, Ansichten, Schnitte zum Vorhaben und BLATT 4 Freiraumplan. In diesen werden Festlegungen getroffen, die nicht Bestandteil des Festsetzungskataloges nach § 9 BauGB sind. Hier werden auch die für die konkrete Vorhabenbezogenheit erforderlichen Detailregelungen getroffen. Hierzu wird auf Punkt 10 der Begründung verwiesen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftig zulässige Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der konzeptionellen Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes in zwei Bereiche gegliedert. Dabei werden entsprechend der Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplanes jeweils die konkret geplanten Vorhaben und Nutzungen festgelegt. Eine allgemeine Festsetzung auf Grundlage der Baunutzungsverordnung erfolgt nicht.

In dem im Süden gelegenen, der Dortmunder Straße zugewandten Bereich soll – zwecks Schließung der Baulücke – ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen.

Im nördlich anschließenden Bereich sollen vier Wohnhäuser entstehen.

Weitere Regelungen oder Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung sind auf Bebauungsplanebene städtebaulich nicht erforderlich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegung des maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt unter Bezug auf die zentrale Lage des Plangebietes im Stadtgebiet und die Parameter der in der Umgebung vorhandenen baulichen Strukturen. Auf Bebauungsplanebene wird das Maß durch die Festsetzung des maximal zulässigen Gebäudehöhen und des höchstens zulässigen Versiegelungsgrad im Gebiet (in Anlehnung an die GRZ) festgelegt.

Die zulässige Gebäudehöhe wird bestimmt durch die Festsetzung von Bezugspunkten mit Höhenangaben über NN – für den Bereich Wohn- und Geschäftshaus an der Dortmunder Straße, für den Bereich Wohnhäuser vom Lippepark aus. Die zu errichtenden Gebäude dürfen in Bezug auf diese eindeutigen Höhenangaben höchstens 17,70 m (Wohn- und Geschäftshaus) bzw. 13,70 m (Wohnhäuser) darüber liegen.

Der höchstens zulässige Versiegelungsgrad wird mit maximal 80% bezogen auf das gesamte Plangebiet festgelegt. Hierdurch wird eine standortangemessene Bebauung und Zugänglichkeit sichergestellt, jedoch auch ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen geregelt, entsprechend den in § 19 (4) Satz 2 BauNVO geregelten Vorgaben.

Die geplante Bebauung und Versiegelung wird sich an den im direkten Umfeld vorhandenen Nutzungen – Stadthotel und Stadtparkasse – orientieren. Auch diese Grundstücke sind, entsprechend ihren Nutzungen und Standorten im Bereich des Stadtzentrums – für Bebauung (Bebauungsgrad jeweils ca. 50%) zzgl. Stellplätzen und Zufahrten/Zugängen weitgehend versiegelt.

Weitere Regelungen oder Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung sind auf Bebauungsplanebene städtebaulich nicht erforderlich. Insbesondere die diesbezüglich erforderlichen Detailregelungen können auf Ebene des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des abzuschließenden Durchführungsvertrages anhand des konkreten Vorhabens zielgerichtet verabredet und geregelt werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und das sich daraus ergebende Baufenster geregelt. Die Bauweise wird gemäß den konkreten Vorgaben und Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestimmt. Weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB sind entsprechend nicht erforderlich.

5.4 Erschließung / Einfahrtsbereiche

Die Zufahrten von der Dortmunder Straße in das Gebiet – Hauptzufahrt entlang der Ostseite, eine weitere Tiefgaragen- und Feuerwehrezufahrt an der Westseite des Plangebietes werden durch Festsetzung von Einfahrtsbereichen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB geregelt.

5.5 Grünflächen / Grünordnerische Maßnahmen (Freiraumplan)

Das Ziel „Wohnen im Park“ soll mit einer engen Verzahnung von Grünflächen und Bebauung innerhalb des Bebauungsgebietes erreicht werden. Die Grundstücksgrenzen zwischen Bebauung und Parkanlage sind daher offen und durchlässig zu gestalten. Zwei zusätzliche Wege durch das neue Quartier werden zukünftig die Dortmunder Straße mit dem Lippepark verbinden. Als Sichtschutz für Freisitze, Terrassen sind einheitlich Rotbuchenhecken mit einer max. Höhe von 1,50 m anzulegen.

Die Freiflächen im Baugebiet werden im Rahmen einer Freiraumplanung gestaltet, die auch die Kompensation für die entfallenden Gehölze festlegt. Insbesondere die Bäume sollen hier bereits in einer repräsentativen Qualität gepflanzt werden.

Zwei Flächen im Plangebiet werden als Flächen mit „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Dies betrifft vorrangig den nördlich an die geplante Bebauung anschließenden Bereich im Übergang zum Lippepark.

Weiterhin wird, auch zum Erhalt der dort vorhandenen Gehölzstrukturen, eine private Grünfläche im Westen des Gebietes festgesetzt.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die vorhandenen und auch zukünftig bestehen bleibenden Kanalleitungen im Gebiet werden über Leitungsrechte gesichert.

Dies betrifft zum einen den Bereich der westlichen Zufahrt (Kanalanschluss Stadthotel), zum anderen die östliche Hauptzufahrtstrasse. In diesem Bereich wird das Leitungsrecht auf die zukünftig dort verlaufenden Versorgungsleitungen ausgedehnt.

Zur Sicherstellung der Wegeverbindungen von der Dortmunder Straße zum Lippepark werden entlang der östlichen Gebietsseite und von der westlichen Gebietsseite aus durch das Gebiet Geh-Rechte für die Allgemeinheit festgesetzt.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren geändert.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden, da nur eine Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus und 4 Wohnhäusern zulässig sein soll und der Mindestwert einer GRZ von 20.000 m² für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c deutlich unterschritten wird, nicht begründet. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b durch die Planung bestehen nicht. Die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB ist nicht erforderlich.

6.2 Fauna, Flora, Biotope und Artenschutz

6.2.1 Anwendung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes

Der im Gebiet vorhandene, auf Grundlage der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Lünen vom 20.05.1988" geschützte Baumbestand wird, soweit er den Zielen und Flächenbedürfnissen des geplanten Vorhabens nicht entgegensteht, erhalten.

Soweit sich der Baumbestand aufgrund der Erfordernisse des Vorhabens nicht erhalten lässt, werden die in den § 6 "Ausnahmen und Befreiungen" und § 7 "Ersatzpflanzungen, Ausgleichszahlungen" festgelegten Regelungen und Schritte durchgeführt.

Die Ersatzpflanzungen werden im Rahmen der Freiraumgestaltung festgelegt und sollen in eher geringerer Anzahl aber repräsentativerer Qualität innerhalb dieses Quartiers gepflanzt werden.

Wie in Kapitel 4.0 dargestellt können aufgrund der geplanten Bebauung insgesamt 13 der 27 nach Baumschutzsatzung grundsätzliche erhaltenswerte Bäume nicht erhalten werden.

Die vorhandenen Bäume im Änderungsbereich sind im Zuge der Höhen- und Bestandsaufnahme des Vermessungsbüros Bromorzki im Februar 2012 aufgemessen und dokumentiert worden.

Am 06.06.2012 wurde eine örtliche Begehung zur Dokumentation der Baumarten und der örtlichen Strukturen und Bedingungen durchgeführt.

Im Abgleich mit dem Bebauungs- und Erschließungskonzept ergibt sich Folgendes:

(Plan als Anlage zur Begründung; M 1:500).

Betroffen sind vorrangig die Strukturen im Süden zur Dortmunder Straße mit 4 Bäumen und im Südwesten des Geltungsbereiches (Bebauung und Einfahrtsbereich Tiefgarage Wohn- und Geschäftshaus) mit insgesamt 9 Bäumen (Auflistung im Uhrzeigersinn, beginnend im Südwesten des Plangebietes):

- | | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| 1.) Linde | Umfang 1,7m, Durchmesser Krone 10,0m |
| 2.) Linde | Umfang 1,4m, Durchmesser Krone 11,0m |
| 3.) Linde | Umfang 1,1m, Durchmesser Krone 8,0m |
| 4.) Linde | Umfang 1,0m, Durchmesser Krone 8,0m |
| 5.) Linde | Umfang 1,5m, Durchmesser Krone 16,0m |
| 6.) Berg-Ahorn | Umfang 1,5m, Durchmesser Krone 15,0m |
| 7.) Wildkirsche | Umfang 1,3m, Durchmesser Krone 10,0m |
| 8.) Wildkirsche | Umfang 1,6m, Durchmesser Krone 12,0m |
| 9.) Hainbuche | Umfang 1,8m, Durchmesser Krone 8,0m |
| 10.) Ahorn | Umfang 1,2m, Durchmesser Krone 2,0m |
| 11.) Feld-Ahorn | Umfang 1,0m, Durchmesser Krone 6,0m |
| 12.) Ahorn | Umfang 1,2m, Durchmesser Krone 4,0m |
| 13.) Kaukasische Flügelnuß | Umfang 1,2m, Durchmesser Krone 12,0m |

Von der im Westen vorhandenen Baumgruppe - 3 Berg-Ahorn sowie eine Hainbuche außerhalb des Plangebietes - kann aufgrund der geplanten Bebauung ein Baum nicht erhalten werden:

- | | |
|-----------------|--|
| 14.) Berg-Ahorn | Umfang 0,9+1,4m, Durchmesser Krone 24,0m |
|-----------------|--|

Auf der Ostseite des Gebietes sind aufgrund der geplanten Gebietserschließung zwei weitere Bäume betroffen - im Nordosten und Südosten der Planung:

- | | |
|------------|---------------------------------------|
| 15.) Birke | Umfang 1,4m, Durchmesser Krone 11,0m |
| 16.) Linde | Umfang 1,9m, Durchmesser Krone, 10,0m |

Erhalten werden können die die Ulme im Süden und die 2 Berg-Ahorne im Norden der im Westen des Gebietes geplanten Grünfläche sowie die vorhandenen Strukturen im Norden des Gebietes - 3 Pappeln, eine Wildkirsche, 3 Berg-Ahorne und eine Platane -, insgesamt 11 Bäume.

Bei den im Südwesten und Westen des Gebietes im Bereich der beiden Baumgruppen vorhandenen Flächenstrukturen handelt es sich um eine Zufallsvegetation, vorrangig Holunder. Im Bereich der Linde im Südosten sind verschiedene Strukturen vorhanden, Weißdorn, Felskrone, Haselnuss und Lorbeer. Besondere Schutz- oder Erhaltungsbedürfnisse ergeben sich für diese nicht.

6.2.2 Schutzgebiete, schutzwürdige Biotope, Artenschutz

Schutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Landschaftsgesetzes (LG NW) sowie des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG NRW) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Unabhängig von einer Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB ist zur Wahrung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Die Artenschutzbelange sind zunächst grundlegend dahingehend zu überprüfen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und ob, wenn ja, aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich sind.

Diese Artenschutzprüfung Stufe I wurde durchgeführt und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Prüfung hat ergeben, dass nach heutigem Kenntnisstand von der Überplanung des Untersuchungsgebietes keine artenschutzrechtlich relevanten Arten und Lebensräume betroffen sind.

6.3 Immissionsschutz

Das zur Dortmunder Straße zukünftig festgesetzte Wohn- und Geschäftshaus entspricht in seinem Schutzbedürfnis dem westlich angrenzenden als Mischgebiet festgesetzten Stadthotel. Erfordernisse zwischen diesen beiden Nutzungen ergeben sich demnach nicht.

Zur Dortmunder Straße hin sind keine Aufenthaltsbereiche vorgesehen, hier sollen Stellplätze entstehen. Das geplante Wohn- und Geschäftshaus schirmt die dahinter liegenden Bereiche und Flächen der geplanten Wohnhäuser vor etwaigen Verkehrslärmeinwirkungen ab.

Der als "Fläche für Wohnhäuser" festgesetzte Bereich hat gegenüber dem als Fläche für ein "Wohn- und Geschäftshaus" sowie den als Mischgebiet festgesetzten Nutzungen Stadthotel im Westen und Sparkasse im Osten ein potentiell höheres Schutzbedürfnis bezüglich Schallschutz. Aufgrund der vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen ist jedoch nicht davon auszugehen, dass nachteilige Auswirkungen entstehen.

Insbesondere der zum Stadthotel gehörende Parkplatz liegt vom Gebiet abgewandt auf der Westseite des Hotelgrundstücks und wird durch das Hotelgebäude abgeschirmt.

Die Außenwohn- und Aufenthaltsbereiche der "Fläche für Wohnhäuser" werden zudem durch das Bauungskonzept weitgehend abgeschirmt.

Weitergehende Erfordernisse bezüglich Immissionsschutz sind auf dieser Grundlage nicht erkennbar.

6.4 Bodenbelange und Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden, da jede Versiegelung und Bebauung offener Böden eine Einschränkung der Bodenfunktion bedeutet.

Das Plangebiet liegt nach dem "Deutschen Planungsatlas NRW (1982)" in einem Bereich, der vorwiegend durch Aueböden, teilweise durch Gleyböden gekennzeichnet ist. Die Bodenverhältnisse sind geprägt durch lehmigen Sand bis lehmigen Ton in z. T. stark wechselnden Abfolgen mit schwankenden, teils hohen Grundwasserständen.

Zukünftig werden weite Teile des Geländes versiegelt sein. Obwohl durch die Planung eine Versiegelung des Bodens erfolgt, werden keine gravierenden negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand erwartet. Zudem dient das Vorhaben der Umnutzung einer bereits vorher weitgehend bebauten und versiegelten Fläche inmitten des Stadtgebietes. Aufgrund des Standortes ist selbst eine zusätzliche Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen einer Inanspruchnahme von "freier" Landschaft vorzuziehen. Die geplante Bau- und Versiegelungsdichte ist standortadäquat.

Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB Rechnung.

6.5 Altlasten

Aufgrund der beim Kreis Unna vorliegenden Informationen bezüglich von im Plangebiet vorhandenen Altlastenverdachtsflächen - 20/638 am nördlichen Rand, 20/640 im südöstlichen Quadranten des Gebietes - wurden bereits im Zusammenhang mit dem Abbruch und Rückbau des Hallenbades durch das Büro Firchow & Melchers GbR in den o. g. Bereichen und den Flächen westlich des Hallenbadgebäudes Untersuchungen durchgeführt, die als Gutachten "Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung für diverse Altlastenverdachtsflächen auf dem Grundstück des ehemaligen Stadtbades an der Dortmunder Straße 4a in Lünen - 1. Bericht" vom 20.01.2012 vorliegen.

Im Ergebnis wurden aufgrund der Überschreitung von Prüfwerten in einzelnen Bereichen und Parametern, dem sich daraus ergebenden Erfordernis für Sanierungsmaßnahmen und der Empfehlung des Gutachters, auch bisher nicht erkundete Bereiche zu untersuchen im Hinblick auf die nunmehr geplante Nutzung von der zuständigen Behörde des Kreises im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes weitere Untersuchungen angefordert.

Zu beachten war hierbei insbesondere die Annahme, dass in großen Teilen der Plangebietsfläche Formsande einer früheren Eisengießerei im Untergrund vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzungen (insbesondere Wohnnutzung) und Strukturen (Gebäude, Tiefgaragen) war festzulegen, wann und welche Maßnahmen und Regelungen zu treffen sind, die eine Unbedenklichkeit der zukünftigen Nutzungen im Hinblick auf Altlasten sicherstellen.

Im Oktober 2012 wurden die erforderlichen Untersuchungen vom Büro Geobau GmbH, Bochum, in Abstimmung mit dem Kreis Unna durchgeführt, die Ergebnisse liegen als "Gefährdungsabschätzung für das Grundstück des ehem. Stadtbades an der Dortmunder Straße in Lünen" vom Oktober 2012 vor.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass bei der derzeitigen Nutzung des Gebietes keine Gefährdung von Schutzgütern vorliegt.

Für die geplante Wohnbebauung und -nutzung sind - insbesondere auf den geplanten Freiflächen, die als Hausgärten oder Zuwegungen genutzt werden sollen - folgende Regelungen zu treffen:

Das Vorhandensein von nahezu flächendeckenden Anschüttungen mit anthropogenen Materialien - umgelagerter Boden mit wechselnden Anteilen an Bauschutt, Schlacken und Aschen - führt zu einer CO₂-Bildung. Bei einer Wohnbebauung mit Unterkellerung sind im Rahmen der Bauausführung Maßnahmen zur Vermeidung einer Sammlung von Gasen im Bereich von Gebäuden durchzuführen.

Im Südteil des Plangebietes sind im Untergrund mit Schwermetallen und insbesondere Arsen belastete Gießerei-Formsande mit einer Mächtigkeit zwischen 0,5 und 1 m vorhanden. Im Hinblick auf die geplante Nutzung ist sicherzustellen, dass Direktkontakte ausgeschlossen sind. Im Bereich der geplanten Baukörper werden diese Bereiche aufgrund der Unterkellerung / Tiefgaragen vollständig entfernt.

Für den Bereich der Grünflächen empfiehlt der Gutachter einen Bodenaustausch.

Im Bereich der geplanten Zufahrt im Osten empfiehlt der Gutachter ebenfalls eine Entfernung im Zuge der Herstellung. Zukünftig sind hier aufgrund der Versiegelung Direktkontakte und auch ein Einsickerungen ausgeschlossen.

Der Aushub der Formsande hat unter gutachterlicher Begleitung zu erfolgen, da so eine sachgerechte Separation und Verwertung/Entsorgung gewährleistet wird. Gleiches gilt für den Bodenaustausch sowie sämtliche Erdarbeiten im Gebiet.

Die Anlegung der Grünflächen und Hausgärten sollte dann durch Aufbringen von fremd angeliefertem humosen Oberboden/Mutterboden in einer Stärke von mind. 0,35 m erfolgen.

Die Unterkellerung soll zum Schutz vor Vernässungen als wasserundurchlässige "Weiße Wanne" erfolgen, somit ist hier auch der Schutz vor schädlichen Bodengasen gegeben ("gasdicht").

Aufgrund der Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung wird im Bebauungsplan hinsichtlich Altlasten folgendes geregelt:

- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als belastete Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.
- Zur Regelung der sich aus der Gefährdungsabschätzung des Büros Geobau GmbH vom Oktober 2012 ergebenden Erfordernisse i. S. Altlasten ist vor Zulässigkeit der geplanten Nutzungen ein von der unteren Bodenschutzbehörde für verbindlich zu erklärender Sanierungsplan gemäß BBodSchG mit Gassicherungskonzept zu erstellen. Die im Bebauungsplan Nr. 215 festgesetzten Nutzungen sind erst nach schriftlicher Bestätigung des Kreises zur Realisierung des Sanierungsplanes und zum Sanierungserfolg zulässig.
- Eine Grundwassernutzung ist im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 215 nicht zulässig.

Grundlagen, Methodik und Detailergebnisse der Untersuchungen sind dem Bericht des Büros zu entnehmen. Dieser ist der Begründung als **Anlage** beigefügt.

6.6 Wasser

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Das anfallende Regenwasser wird – wie bisher – in die vorhandenen Systeme abgeleitet (Mischwasserkanal).

Obschon die Versiegelung der Flächen gegenüber der bisherigen Nutzung leicht zunimmt, ist durch die Überbauung und eine somit etwas verringerte Versickerungsrate auf dem Grundstück eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers nicht zu erwarten und insgesamt mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

6.7 Klima/Klimaschutz

Aufgrund der geplanten Bebauung und Versiegelung wird sich das Mikroklima im Bereich der Bebauungsplanänderung verändern (Erwärmung etc.). Auch die Auswirkungen auf die lokalen Windverhältnisse dürften nicht erheblich sein, zumal in der Umgebung bereits Gebäude ähnlicher Höhe vorhanden sind.

Aufgrund der Nähe zum nördlich gelegenen Lippepark und folgend der Lippe ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten sind, so dass von keinen erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima ausgegangen wird.

6.8 Ortsbild

Durch die Planung wird die Wiedernutzung eines bisher schon weitgehend baulich genutzten Areals (ehem. Hallenbad) inmitten des Stadtgebietes ermöglicht. Die durch den Rückbau entstandene Baulücke zur Dortmunder Straße wird wieder geschlossen und damit aufgewertet.

Die geplante Bebauung ist in Umfang und Höhe standortadäquat, dies wird durch das konkrete Vorhaben und ergänzend durch Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung und Gebäudehöhen erreicht.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind entsprechend nicht erkennbar.

6.9 Bevölkerung/Erholungsnutzung

Durch die Planung wird eine standortentsprechende Neunutzung eines innerhalb des Stadtgebietes gelegenen, äußerlich voll erschlossenen Grundstücks in integrierter Lage ermöglicht.

Es wird neuer Wohnraum geschaffen, zudem werden Angebote im Bereich Versorgung und Dienstleistungen geschaffen.

Die Erholungsfunktion des nördlich anschließenden Lippeparks wird nicht beeinträchtigt, vielmehr wird durch die in die Planung integrierte Wegführung von der Dortmunder Straße über das Gelände zum Park eine Verbesserung der Anbindung ermöglicht.

7 Flächenbilanz

	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Fläche für ein Wohn- und Geschäftshaus	3.232	34,6
Fläche für Wohnhäuser	4.803	51,5
Fläche mit Bindungen f. Bepflanzungen und f. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 b) BauGB	1.300	13,9
Gesamt	9.335	100

8 Bodenordnung

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt auf dem Grundstück Gemarkung Lünen, Flur 11, Flurstück 600.

Besondere bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB – 4. Teil – sind nicht erforderlich.

9 Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:500 als BLATT 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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.

10 Vorhaben- und Erschließungsplan

Weiterer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 215 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan mit insgesamt 3 Blättern:

BLATT 1 - Lageplan Vorhaben

BLATT 3 - Grundrisse, Ansichten und Schnitte zum Vorhaben

BLATT 4 - Freiraumplan

In diesen werden ergänzende, konkret vorhabenbezogene, nicht auf Grundlage des Festsetzungskatalogs § 9 BauGB getroffene Regelungen getroffen.

Gutachten zur Planung

- Archplan Stadtentwicklung GmbH, 13.12.2012, Artenschutz - Vorprüfung Stufe I, Lüdinghausen
- Geobau GmbH, 10.2012, Gefährdungsabschätzung für das Grundstück des ehem. Stadtbaudes an der Dortmunder Straße in Lünen

Lünen, Stand Dezember 2012

Lüdinghausen, Stand Dezember 2012

Abteilung Stadtplanung

Archplan Stadtentwicklung GmbH

Thomas Berger
Abteilungsleiter

Matthias van Wüllen
Verfasser