

# **Begründung zu dem Bebauungsplan**

## **Lünen Nr. 201 „Lippewohnpark“**

**Juni 2016**

### **1. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung**

- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Verfahrensstand
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

### **2. Planungsrechtliche Situation**

- 2.1 Regionalplan
- 2.2 Landschaftsplan
- 2.3 Flächennutzungsplan
- 2.4 Bebauungsplan

### **3. Rahmenbedingungen**

- 3.1 Städtebauliche Situation
- 3.2 Infrastrukturelle Situation
- 3.3 Ver- und Entsorgung

### **4. Städtebauliches Planungskonzept**

### **5. Inhalt des Bebauungsplans**

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 5.4 Erschließung/Flächen für den ruhenden Verkehr
- 5.5 Grünflächen/nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 5.6 Verkehr und Immissionsschutz
- 5.7 Boden/Altlasten

### **6. Auswirkungen auf die Umwelt**

Dieses Kapitel ist extern erarbeitet worden und ist auf Grund des Umfangs separat als Anlage „Umweltbelange“ der Begründung beigelegt.

### **Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung**

### **7. Flächenbilanz**

### **8. Bodenordnung**

### **9. Festsetzungen und Hinweise**

# 1. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

## 1.1 Planungsanlass

Intention des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Lünen Nr. 201 „Lippewohnpark“ ist das übergeordnete städtebauliche Ziel, an diesem Standort qualitativ hochwertiges Wohnen zu realisieren. Hierbei ist die bereits umgesetzte Nutzung des Nachbargrundstücks als Standort für das „Lippe Bad“ und die plangebietsübergreifende Attraktivierung der vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen über die Aufwertung des Lippehochufers als positiver Wohnstandortfaktor besonders zu berücksichtigen.

Basierend auf den grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen, das Grundstück für eine hochwertige Wohnnutzung vorzubereiten, wurde bereits 2003 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die aus diesem städtebaulichen Wettbewerb und die darauf folgenden modifizierten Anschlussplanungen allgemein formulierten städtebaulichen Ziele sollen nunmehr über eine adäquate hochwertige städtebauliche Konzeption umgesetzt werden:

1. Realisierung des städtebaulichen Zieles, hochwertiges innerstädtisches Wohnen über qualitätsvolle Architektur zu gewährleisten.
2. Bewältigung der Lärmproblematik durch die Konrad-Adenauer-Straße mittels Gebäudestellung, Grundrissplanung und technische Maßnahmen.
3. Einbeziehung der Lippe und Ihrer Randbereiche als Wohnstandort prägendes Qualitätsmerkmal mit Attraktivierung der vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen.
4. Detaillierte Aussagen zur inneren Erschließung und zum ruhenden Verkehr. Erhalt und Ergänzung der Wegeverbindungen entlang der Lippe.

Der bereits durch den Rat der Stadt Lünen am 19.06.2008 gefasste Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 201 „Lippedreieck“ ist aus formalen Gesichtspunkten aufzuheben und das Verfahren hierzu einzustellen, da das neue Plangebiet von der Flächengröße deutlich hinter dem Ursprungsplangebiet zurückbleibt. Abweichend von dem ursprünglichen Plangebiet, das neben dem nunmehr zu überplanenden Bereich auch den rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Gartenstraße und vor allem den nördlichen Lippeuferbereich umfasste, erstreckt sich das neue Plangebiet nur noch auf die westlich des „Lippe Bades“ gelegene Fläche zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Lippehochufer. Eine Überplanung der rückwärtigen Grundstücke der Gartenstraße lässt sich derzeit nicht umsetzen, da die hierfür erforderliche geschlossene Bereitschaft aller Eigentümer nicht gegeben ist. Die ursprünglich vorgesehene Überplanung des Lippeuferbereichs durch den Bebauungsplan Nr. 201 „Lippedreieck“ ist inzwischen über eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 113 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) realisiert worden.

Der Bebauungsplan Nr. 201 „Lippewohnpark“ soll daher nur noch für das auf ca. 13.300 qm reduzierte Plangebiet die Grundlage für eine qualitätsvolle und hochwertige, durch innerstädtische Wohnformen geprägte, Wohnbebauung schaffen. Architektonisch ansprechende Gebäudetypologien sollen den zukünftigen Gebietscharakter prägen und dem neuen Wohnstandort zu einer eigenständigen Identität verhelfen. Der räumlichen Nähe zur Lippe mit ihren Sichtbeziehungen muss hierbei eine besondere Bedeutung zugemessen werden. Insbesondere der Übergang in den Naturraum der Lippe(-aue) und der Hochwasserschutz bedürfen einer besonderen Berücksichtigung. Für eine weitgehend einheitliche Qualitätsausbildung des gesamten neuen Wohnquartiers ist es darüber hinaus erforderlich, für den ruhenden Verkehr eine überzeugende Lösung zu finden. Zur Unterstützung des Konzeptes „Wohnen am Wasser“ ist daher das Parken, so weit praktikabel, in „Tiefgaragen“ zu verorten.

Die Stadt Lünen beabsichtigt hierfür den Bebauungsplan Nr. 201 „Lippewohnpark“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf vorhabenbezogen der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden. Das ist in diesem Bebauungsplan bei einer maximalen überbaubaren Grundfläche von ca. **5.000 m<sup>2</sup>** nicht der Fall. Gleichwohl sind eine überschlägige Umweltprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchzuführen.

## 1.2 Verfahrensstand

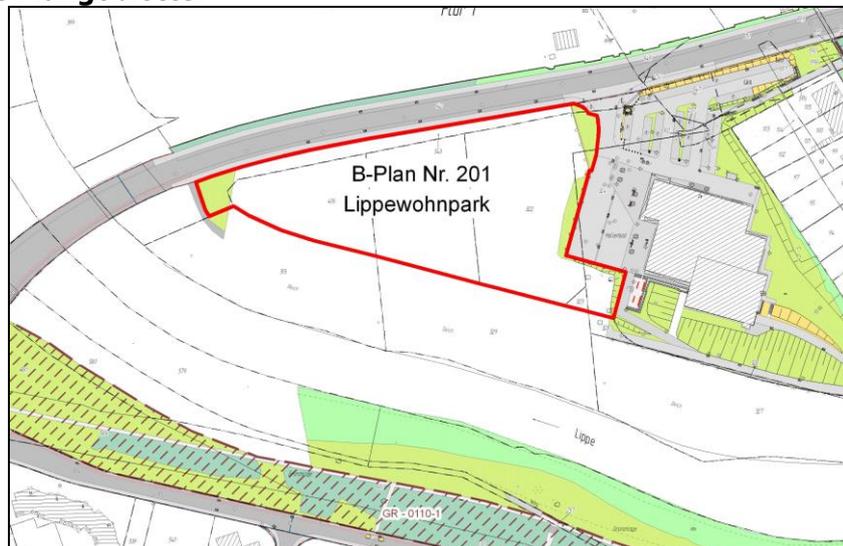
Der Rat der Stadt Lünen hat in seiner Sitzung am 24.04.2013 für dieses Plangebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 201 „Lippewohnpark“ gemäß § 13a BauGB beschlossen. Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Lünen Nr. 86 „Stadtring-Westtangente“ werden von dem neuen Bebauungsplan überlagert und nach Rechtskraft durch dessen Festsetzungen im überlagernden Teil ersetzt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 18.11.2013 bis 15.12.2013. Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergaben sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit keine planungsrelevanten Auswirkungen. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 08.04.2016 bis 06.05.2016. Auch hierbei ergaben sich keine planungsrelevanten Auswirkungen. Parallel hierzu fand im gleichen Zeitraum die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nord-westlich des Zentrums von Lünen in der Gemarkung Lünen, Flur 1, Flurstücke 323, 672, 673 und 674. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 1,33 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Osten durch die westliche Grenze des „Lippe Bades“,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Lippehochufers (Deichoberkante),
- im Westen und Norden durch die südliche Grenze der Konrad-Adenauer-Straße,

### **Abgrenzung des Plangebietes:**



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

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### 2.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Nur die westlichste Spitze des Plangebietes ist als Ausläufer des regionalen Grünzugs und als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

### 2.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

## 2.4 Bebauungsplan

Teile des nördlichen Plangebietes liegen im Planbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Lünen Nr. 86 „Stadtring-Westtangente“. Der Bebauungsplan Nr. 201 „Lippewohnpark“ ersetzt nach Rechtskraft mit seinen Festsetzungen im überlagernden Teil die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 86.

## 3. Rahmenbedingungen

### 3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich nord-westlich der Innenstadt von Lünen, direkt südlich der Konrad-Adenauer-Straße als Hauptverbindungsstraße („Westtangente“). Nördlich der Konrad-Adenauer-Straße befindet sich das Betriebsgelände des Marien-Hospitals, das über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 53 „St. Marien-Hospital“ als SO-Gebiet Klinik mit großzügigem Grünflächenbereich festgesetzt ist. Der östlich an das Plangebiet angrenzende Bereich wird durch den Standort des neuen Zentralhallenbades „Lippe-Bad“ geprägt. Weiter östlich schließt sich überwiegend eine mehrgeschossige Wohnbebauung an. Die südliche Plangebietsgrenze wird durch das Hochufer der Lippe geprägt, dass in diesem Bereich durch die Realisierung des Flussparks eine sicht- und erlebbare Öffnung zur Lippe erfährt.

### 3.2 Infrastrukturelle Situation

Das Plangebiet wird für den Individualverkehr über die Konrad-Adenauer-Straße erschlossen. Diese verbindet als „Westtangente“ die Bundesstraßen 236 „Borker Straße“ und B 54 „Dortmunder Straße“. Die Konrad-Adenauer-Straße weist im Bereich des Plangebietes eine Fahrbahnbreite von ca. 7,50 m mit 2 Fahrspuren und beidseitigem kombinierten Fuß- und Radweg auf. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der Konrad-Adenauer-Straße beträgt rd. 29.000 Kfz/d. Das östlich angrenzende Hallenbad hat eine direkte, über eine Lichtsignalanlage gesteuerte, Zufahrt von der Konrad-Adenauer-Straße. Die Zufahrt zum „Lippewohnpark“ erfolgt ausschließlich über diese vorhandene und ausreichend dimensionierte Zufahrt zum „Lippe-Bad“. Das Plangebiet ist in unmittelbarer Nähe an der Konrad-Adenauer-Straße und Altstadtstraße über zwei Bushaltestellen mit mehreren Buslinien, u.a. auch interkommunal nach Kamen, Selm, Bergkamen, Brambauer und Dortmund, direkt an den öffentlichen Personen-Nahverkehr angeschlossen.

### 3.3 Ver- und Entsorgung

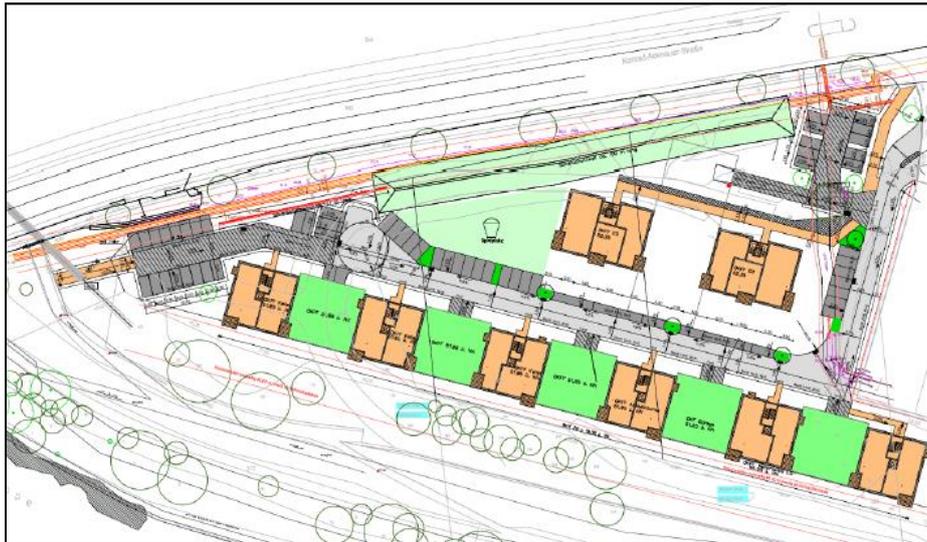
Bei dem geplanten Vorhaben handelt sich um die Wiedernutzung einer bereits erschlossenen und ehemals gewerblich (Energieversorgung) genutzten Fläche. Die baugebietsspezifischen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen werden im Zuge der Baureifmachung des Grundstücks geschaffen.

## 4. Städtebauliches Planungskonzept

Der Bebauungsplan Nr. 201 „Lippewohnpark“ soll diesen aufgegebenen und ursprünglich zur Energiegewinnung genutzten Standort zu einem attraktiven innenstadtnahen Wohnstandort entwickeln. Die Fläche eignet sich wegen ihrer besonderen Lagegunst, sowohl am Rand der Innenstadt als auch an der Lippe, vor allem für hochwertiges, innenstadtnahes Wohnen. Diese Nutzung profitiert gleichermaßen von den landschaftlichen Reizen, der direkten Nähe zur Lippe und den kurzen Wegen zu den wichtigen Funktionsbereichen der Innenstadt. Zur Herstellung einer attraktiven Wohnlage ist die Anbindung an die Lippe von besonderer Bedeutung. Die bereits realisierten neuen Wegeführungen sowie die Neugestaltung des Lippeufers im Sinne einer besseren Zugänglichkeit und Nutzungsmöglichkeit dieses Freiraums haben die Wahrnehmung der Lippe für die Lünen Bevölkerung deutlich verbessert.

Durch die Errichtung von 6 + 2 Stadtvillen mit 5-6 Geschossen sollen insgesamt ca. 88 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Stellplätze werden, dem ursprünglichen Konzept folgend, vorrangig in Garagengeschoßen unterhalb der Geländeoberfläche untergebracht. Zusätzliche Besucherstellplätze befinden sich im Straßenraum. Durch großzügige private Grünflächen und mit einem Gründach versehene Garagengeschoße wird nur ein geringer Versiegelungsgrad erreicht, der gleichzeitig zum Erhalt der vorhandenen ökologischen Situation beiträgt.

## Bebauungskonzept mit 6 + 2 Stadtvillen



Die Erschließung des gesamten Plangebietes mit einer Stichstraße erfolgt über die jetzige durch eine signalgesteuerte Ampelanlage geregelte Zufahrt zum Zentralhallenbad an der Konrad-Adenauer-Straße.

Zur optischen und kleinklimatischen Verbesserung sollen vorhanden Bäume, soweit praktikabel, erhalten bzw. ersetzt und/oder zusätzlich angepflanzt werden. Der Straßenraum soll ebenfalls mit straßenbegleitenden Bäumen versehen werden. Das Plangebiet soll über den vorhandenen Fuß- und Radweg im südwestlichen Bereich des Lippe-Bades mit der südlich angrenzenden Fläche des „Lippeufers“ verknüpft werden.

### 5. Inhalt des Bebauungsplans

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

In Hinblick auf die zukünftige Zweckbestimmung als hochwertiges und durch innerstädtische Wohnformen geprägtes Quartier wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um der grundlegenden Schutzbedürftigkeit dieses hochwertigen und an exponierter Stelle an der Lippe liegenden Wohngebietes gerecht zu werden, werden die nach § 4 (3) BauGB nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Unter die in § 4 (2) Nr.1 BauNVO aufgeführten Wohngebäude sind auch die im § 3 (4) BauNVO genannten zulässigen Wohngebäude zu subsumieren, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege der Bewohner dienen. Diese spezielle (Unter)Art der Wohnnutzung soweit sie den Regelungen der §§ 18ff und 24ff WTG unterliegt, soll aus Gründen der planerischen Feinsteuerung und der besonderen städtebaulichen Ausrichtung als „klassisches“ Wohnquartier gemäß § 1 (5) i.V.m (9) BauNVO ausgeschlossen werden, um vor allem wohnungswirtschaftliche Spannungen im Quartier zu vermeiden.

#### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die für die allgemeinen Wohngebiete getroffene Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO. Die für das allgemeine Wohngebiet WA 1 festgesetzte GFZ von 1,2 orientiert sich ebenfalls an der Obergrenze des § 17 BauNVO. Die für das allgemeine Wohngebiet WA 2 festgesetzte maximale GFZ von 1,5 überschreitet die im § 17 BauNVO festgesetzte Obergrenze. Diese Überschreitung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen beabsichtigt, da an diesem zentrumsnahen Standort durch eine bandartige Bebauung mit 6-geschossigen Stadtvillen eine höhere städtebauliche Verdichtung erzielt werden soll, um gleichzeitig, mit der Reaktivierung dieser ehemaligen, gewerblich genutzten Fläche, ein Beitrag zum ressourcen- und flächensparenden Bauen zu leisten. Die Überschreitung wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, wie eine komplette Dachbegrünung der Tiefgaragen bzw. der Garagen in den Sockelgeschossen, ein hoher Freiflächenanteil, umfangreiche Schallschutzmaßnahmen und die Unterbringung der PKW in Tiefgaragen kompensiert, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (siehe

Anlage „Umweltbelange“). Auch der direkt südlich angrenzende, neu gestaltete und der Öffentlichkeit zugängliche Lippeuferbereich trägt hierzu bei.

Damit sich die zukünftige Bausubstanz auch harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügt, wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen für das allgemeine Wohngebiet WA 1 mit max. 69,00 m über N.N. festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird die max. Höhe der baulichen Anlagen auf 72,00 m über N.N. festgesetzt.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 als Ausnahme festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche ausschließlich durch die Grundfläche der Stellplätze mit ihren Zufahrten und Garagen unter der Geländeoberfläche bzw. in den Sockelgeschossen zwischen den Gebäuden (Garagengeschosse) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21 a Abs. 1 und 4 Nr. 1 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet WA 2 festgesetzt, dass Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind und somit bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Einzelhäusern festgesetzt. Die anhand von Baugrenzen für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine flexible bauliche und wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke zu. Die zur südlichen Grundstücksgrenze bzw. zum „Lippedeich“ festgesetzte Baulinie im WA 2 soll eine einheitliche und raumbildende, das Lippehochufer begleitende und räumlich abgrenzende Gebäudestellung gewährleisten. Als Ausnahme wird eine Überschreitung der Baulinie durch Balkone und Terrassen nach § 31 (1) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (2) S. 3 BauNVO zugelassen.

### 5.4 Erschließung/Flächen für den ruhenden Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Konrad-Adenauer-Straße. Der „Lippewohnpark“ wird über die bereits vorhandene Zufahrt des „Lippe Bades“ an die Konrad-Adenauer-Straße angebunden. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das allgemeine Wohngebiet erfolgt innerhalb des Plangebietes in den dafür vorgesehenen und festgesetzten Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche bzw. in den Sockelgeschossen und auf den privaten Grundstücken als Gemeinschaftsstellplätze. Die innere Erschließung erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich.

### 5.5 Grünflächen/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Gestaltungsqualität der Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verbessern und somit die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Neben der gestalterischen Wirkung haben die Pflanz- bzw. Erhaltungsmaßnahmen zudem eine ökologische Funktion. Insofern sorgt eine Erhöhung des Grünvolumens in dem Plangebiet für eine Verbesserung der kleinklimatischen sowie der lufthygienischen Verhältnisse, dieses insbesondere vor allem im Zusammenhang mit der beabsichtigten Begrünung der Garagengeschosse. Der im Bebauungsplan festgesetzte private Spielplatz ist als Kleinkinderspielplatz konzipiert und dient ausschließlich der Bedarfsdeckung des geplanten Wohnquartiers. Eine hausgartenähnliche Nutzung des Lärmschutzwalles (Obst/Gemüseanbau etc.) sowie eine Nutzung als Kinderspielplatz sind nicht zulässig. Das gilt ebenso für den Bereich zwischen Konrad-Adenauer Straße und dem Lärmschutzwall sowie für die Straßenbegleitgrünflächen.

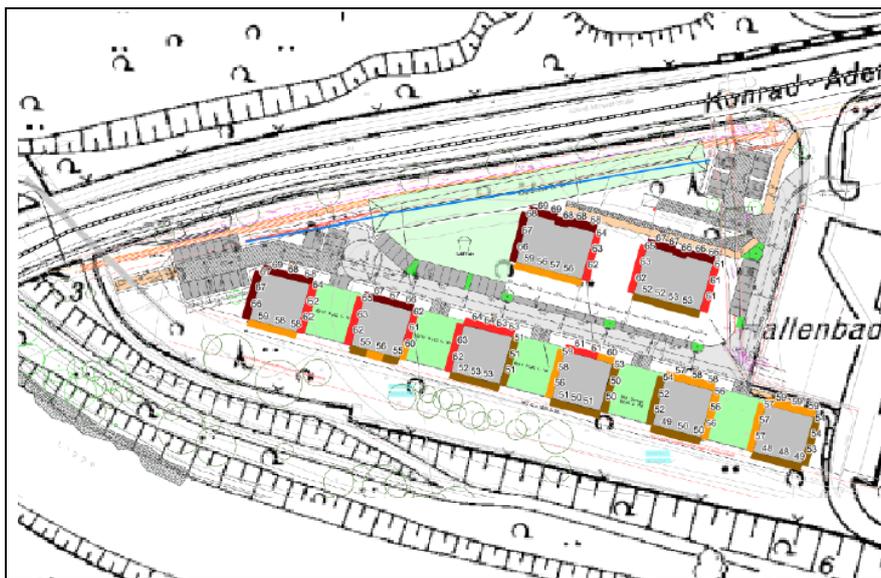
### 5.6 Verkehr und Immissionsschutz (Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch)

Die direkte Lage des Plangebietes an der Konrad-Adenauer-Straße ermöglicht eine zentrale Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Unter Berücksichtigung der zentralen Lage mit fuß- und radläufigem Einzugsbereich sowie der guten ÖPNV-Bedienung wird für das Plangebiet zwar von einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs auf der Basis der neu zu schaffenden Wohneinheiten ausgegangen, die daraus resultierenden Kfz-Fahrten pro Tag erlauben jedoch an der signalgesteuerten Einmündung an der Konrad-Adenauer-Straße einen weiterhin befriedigenden Verkehrsablauf. Insgesamt ist aus verkehrlicher Sicht daher festzustellen, dass der geplante „Lippewohnpark“ keine gravierenden Verkehrsbeeinträchtigungen nach sich ziehen dürfte.

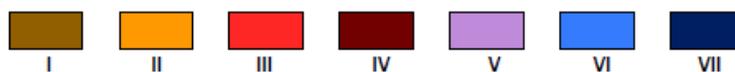
Auf Grund der vorherrschenden Verkehrsmengen (ca. 29.000 Kfz) pro Tag auf der Konrad-Adenauer-Straße ist zur Ermittlung des Immissionspotenzials für die geplante Wohnbebauung ein Immissionsschutz-Gutachten in Auftrag gegeben worden. Das vorliegende Gutachten zu Verkehrslärmeinwirkungen auf den geplanten Lippe-Wohnpark kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Auf der im Bebauungsplan mit LSW gekennzeichneten Fläche südlich der Konrad-Adenauer-Straße wird eine Lärmschutzwand/-wand Kombination errichtet, um vor allem die Lärmbeeinträchtigung der Außenwohnbereiche aber auch im EG-Bereich auf das zulässige Maß zu minimieren. Darüber hinaus sind zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden zwingend vorzusehen. Aufenthaltsräume/Schlafräume mit Fenstern in Fassaden mit Orientierung zur Lärmquelle sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden und fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Alternativ können (teil)verglaste Vorbauten den Fenstern vorgelagert werden.

Karte Lärmpegelbereiche



Lärmpegelbereiche (maßgeblicher Aussenlärmpegel in 14 m Höhe):



Die dargestellten Lärmpegelbereiche dokumentieren das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile der Gebäude zur Gewährleistung des notwendigen Lärmschutzes. Durch die aufgeführten Maßnahmen können die Beurteilungspegel gemäß DIN 4109 in den Aufenthaltsräumen auf das zulässige Maß reduziert werden. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind durch die vorgeschlagenen immissionsmindernden Maßnahmen zu gewährleisten. Dieses wird durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt. Detailliertere Aussagen zum Immissionsschutz sind dem als Anlage beigefügten Immissionsschutz-Gutachten zu entnehmen.

Der konkrete Nachweis über die Einhaltung der genannten Anforderungen an die Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

5.7 Boden/Altlasten

Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb einer Fläche, die derzeit unter der Nummer 20/637 im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst ist. Die gesamte Fläche ist daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen. Es handelt sich hierbei um eine in den 1960er Jahren vorgenommene flächenhafte Basisanschlüttung des Geländes. Die gewerbliche Vornutzung des Geländes als Standort für ein Blockheizkraftwerk ist ebenso altlastenrelevant. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens zur Wiedernutzung dieses aufgegebenen Standortes wurden zahlreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Diese hatten zum Ergebnis, dass das Plangebiet mit Schadstoffbelastungen des Bodens behaftet ist. Daraufhin wurden Sanierungsmaßnahmen mit dem Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden, verein-

bart, die in ein abgestimmtes Fachgutachten zum Bodenmanagement Eingang gefunden haben. Dieses Fachgutachten Bodenmanagement ist, neben den weiteren Bodenuntersuchungen, Bestandteil des Bebauungsplanes und als Anlage beigefügt. Die detaillierten Aussagen zum Teilaspekt Boden/Altlasten sind in den beigefügten Gutachten und in der Anlage „Umweltbelange“ detailliert und vollumfänglich dargestellt, so dass an dieser Stelle auf weitere Ausführungen verzichtet wird. Das Plangebiet wird entsprechend der festgesetzten Nutzung als Wohnstandort auf der Basis des mit der zuständigen Behörde (Kreis Unna) abgestimmten Bodenmanagementkonzeptes aufbereitet. Eine entsprechende Nutzung ist daher nach der abschließenden Stellungnahme des Kreises Unna zum Aufbereitungserfolg zulässig.

## 6. Auswirkungen auf die Umwelt

Dieses Kapitel ist extern erarbeitet worden und ist auf Grund des Umfangs separat als Anlage „Umweltbelange“ der Begründung beigefügt.

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Lünen Nr. 201 "Lippewohnpark" in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - aufzustellen. Der hierzu erforderliche Beschluss wurde am 24.04.2013 durch den Rat der Stadt Lünen gefasst.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt und sie unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; d. h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Pflicht zum ökologischen Ausgleich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Eine überschlägige Umweltprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB, eine FFH-Vorprüfung und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung der Stufe 1 wird daher durchgeführt.

Diese kommen zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erforderlich machen würden.

## Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung

Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen gewerblich genutzten Geländes. Das Plangebiet ist im Zuge der vorbereitenden Maßnahmen zum Bau des „Lippe Bades“ teilweise freigeräumt und während der Bauphase in Teilbereichen als (Zwischen-) Lagerplatz genutzt worden. Das für die zukünftige Wohnbebauung in Anspruch zu nehmende Grundstück liegt innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebietes in direkter Innenstadtrandlage. Die geplante Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen und einer bereits „vernutzten“ Fläche ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Reaktivierung und Nachverdichtung im Sinne der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB Rechnung. Durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen (z.B. Gründach) können negative Auswirkungen auf die Umweltmedien zumindest gemindert werden. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen ist es im Zuge der Abwägung akzeptabel, dass nach Realisierung des Vorhabens nur marginale Auswirkungen auf einige Umweltmedien zu erwarten sind.

## 7. Flächenbilanz

	Flächengröße in <b>m<sup>2</sup></b>	Flächenanteil in %
Allgemeine Wohngebiete	11.591	87,16
Davon überbaubare Grundstücksfläche	(4.942)	(37,16)
Öffentliche Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrün	1.708	12,84
<b>Gesamt</b>	<b>13.299</b>	<b>100%</b>

## **8. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke können der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden.

## **9. Festsetzungen und Hinweise**

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:500 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 23.09.2004 (in der zurzeit gültigen Fassung) getroffenen Festsetzungen i. V. m. der BauN-VO vom 23.01.1990 (in der zurzeit gültigen Fassung) in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

### **Anhang zur Begründung**

Immissionsschutz-Gutachten, Verkehrslärmeinwirkungen auf den geplanten Lippe-Wohnpark an der Konrad-Adenauer-Straße in Lünen, Uppenkanp und partner, Ahaus, Januar 2016

Fachgutachten, 1. Bericht, Untergrunderkundung auf dem Heizkraftwerkstandort; Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und nutzungsbezogene Risikoabschätzung und gründungstechnische Eignungsbeurteilung, Dipl.-Geologe Volker Firchow, Lünen, November 2005

Fachgutachten Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung, 1. Bericht, Neubau von sechs Stadtvillen auf dem Areal des ehemaligen BHKW an der Konrad-Adenauer-Straße in Lünen, Firchow & Melchers Geologen GbR, Lünen, Juli 2013

Fachgutachten Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung, 2. Bericht, Neubau von sechs Stadtvillen auf dem Areal des ehemaligen BHKW an der Konrad-Adenauer-Straße in Lünen, Firchow & Melchers Geologen GbR, Lünen, April 2014

Fachtechnische Stellungnahme zum Bau der Verkehrsflächen, 1. Bericht, Neubau von acht Stadtvillen auf dem Areal des ehemaligen BHKW an der Konrad-Adenauer-Straße in Lünen, Firchow & Melchers Geologen GbR, Lünen, Oktober 2014

Fachgutachten Bodenmanagement, 1. Bericht, Neubau von acht Stadtvillen auf dem Areal des ehemaligen BHKW an der Konrad-Adenauer-Straße in Lünen, Firchow & Melchers Geologen GbR, Lünen, September 2014

Fachgutachten Bodenmanagement, 2. Bericht, Neubau von acht Stadtvillen auf dem Areal des ehemaligen BHKW an der Konrad-Adenauer-Straße in Lünen, Firchow & Melchers Geologen GbR, Lünen, Januar 2015.

Abschlussbericht zum Bodenmanagement, 1. Bericht, Neubau von acht Stadtvillen auf dem Areal des ehemaligen BHKW an der Konrad-Adenauer-Straße in Lünen, Firchow & Melchers Geologen GbR, Lünen, März 2016.

Anlage „Umweltbelange“, inkl. FFH-Vorprüfung, Bramey.Bünemann Ingenieure GmbH, Dortmund, November 2015 und Januar 2016

Lünen, Juni 2016

Abteilung Stadtplanung

Abteilung Stadtplanung

Thomas Berger  
Abteilungsleiter

Michael Schwerd  
Verfasser