

Begründung zu dem Bebauungsplan

Lünen Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz“ 8. Änderung Juli 2019

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
- 5.6 Verkehr und Immissionsschutz

6. Bestandssituation und Auswirkungen auf die Umwelt

7. Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung

8. Flächenbilanz

9. Bodenordnung

10. Festsetzungen und Hinweise

1. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

1.1 Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan Lünen Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz“, 7. Änderung aus dem Jahre 2016 setzt für den Teilbereich I des Plangebietes, neben einem Kerngebiet (vorrangig für einen Lebensmitteldiscounter mit ca. 900 m² Verkaufsfläche und das technische Rathaus), ein Sondergebiet „SO-Kombiprojekt“ mit der besonderen Zweckbestimmung Kino und großflächiger Einzelhandel (technisches Warenhaus) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.100 m² fest. Diese Verkaufsflächenaufteilung wurde nach den damaligen Angaben der jeweiligen Betreiber vorgenommen. Die Planung sah daher vor den Lebensmitteldiscounter und die Flächen des „technischen Rathauses“, plangebietskonform als Kerngebiet auszuweisen. Die ursprüngliche Sondergebietsfläche des technischen Warenhauses wurde dementsprechend verkleinert und somit der angestrebten Nutzungsstruktur angepasst.

Diese Nutzungsmischung ist über die 7. Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich ermöglicht worden. Kurz vor Abschluss des Verfahrens (Satzungsbeschluss) hat der Eigentümer in Abstimmung mit den zukünftigen Nutzern die Konzeption jedoch nochmals grundsätzlich verändert. Statt eines Lebensmitteldiscounters sollten kleinteilige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Darüber hinaus wurde auch Erweiterungsbedarf vom Gastronomiebetrieb geäußert. Diese erneut modifizierten Planungsüberlegungen sind über eine Befreiung nicht genehmigungsfähig. Auf Grund der umfangreichen geplanten Veränderungen musste der Bebauungsplan Lünen Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz“ daher erneut geändert werden.

Im westlichen Änderungsbereich liegen in einer planungsrechtlich festgesetzten Gemeinbedarfsfläche zwei private Wohn- und Geschäftshausgrundstücke. Diese sind bei dem damaligen Umlegungsverfahren zur Realisierung des Rathaus-Neubaus ausgespart worden. Für das südliche Grundstück lag zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses, im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel, ein neues Bebauungskonzept vor.

Die Stadt Lünen beabsichtigt hierfür den Bebauungsplan Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz“, 8. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a 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 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden. Das ist in diesem Bebauungsplan bei einer maximalen Grundfläche von rd. **7.011 m²** 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 Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Lünen hat in seiner Sitzung am 28.06.2016 die 8. Änderung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz“ gemäß § 13a BauGB beschlossen. Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Lünen Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz“ 2. Änderung und der gesamte Planbereich der 7. Änderung werden von der neuen Bebauungsplanänderung überlagert und durch dessen Festsetzungen im überlagernden Teil ersetzt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017 auf der Basis von zwei zu überplanenden Teilbereichen. Im Zuge der Beteiligung wurde vom LWL Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen eine Stellungnahme zu der geplanten Nutzung des Teilbereiches II abgegeben, die nunmehr eine Neuausrichtung der Planungsüberlegungen für diesen Teilbereich erforderlich macht. Die geäußerten denkmalpflegerischen Bedenken richteten sich zum einen gegen das geplante Bauvorhaben bei gleichzeitigem Abriss des denkmalwürdigen Bestandsgebäudes „Villa Urbahn“, aber auch gegen die Nichteinhaltung des Umgebungsschutzes des denkmalgeschützten Rathauses und hier insbesondere die räumliche Nähe zum Ratssaal. Mittlerweile wurde die Denkmalwürdigkeit der „Villa Urbahn“ festgestellt und das Gebäude am 12.09.2017 als Denkmal in die Denkmalliste der Stadt Lünen eingetragen. Der ehemalige Interessent hat sich auf Grund dieser Tatsache zurückgezogen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes setzt für den ehemaligen Teilbereich II eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Diese Gemeinbedarfsfestsetzung soll weiterhin erhalten bleiben, da mit Besitzübergang an eine Tochter der Stadtwerke nunmehr neu über eine Nutzung des Grundstücks als Museumsstandort nachgedacht wird. Eine Änderung der Teilfläche II soll daher nicht mehr weiterverfolgt werden, da über das bestehende Planungsrecht eine gemeinbedarfsspezifische Nutzung ohne Neuplanung realisiert werden kann. Der Teilbereich II wird daher im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplanes nicht weiter verfolgt. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz“ umfasst somit nur noch den ursprünglichen I. Teilbereich der bisherigen Planung.

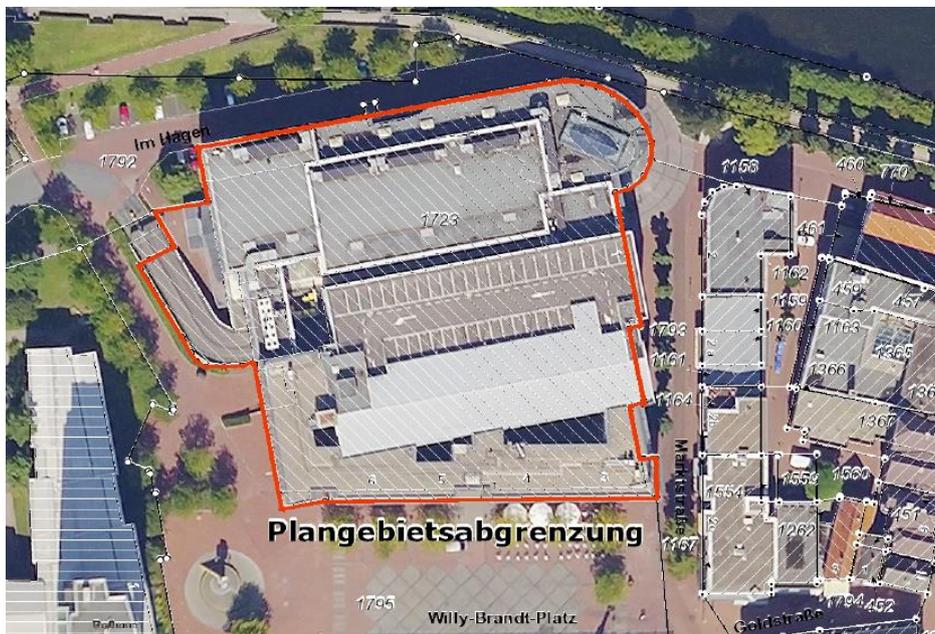
1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Lünen, Flur 10 und umfasst das Flurstück 1723 mit einer Größe von 7011 m².

Der Planbereich der 8. Änderung wird begrenzt:

- im Norden von der Straße Im Hagen,
- im Osten von der Marktstraße,
- im Süden von der Nordseite des Marktplatzes und
- im Westen von der Ostseite des Rathauses bis zur Straße Im Hagen.

Abgrenzung des Plangebietes:



Der genaue Änderungsbereich ist der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

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

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet „technisches Warenhaus“ mit maximal 3.000 m² Verkaufsfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Änderungsverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

2.4 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Planbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Lünen Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz“, 7. Änderung. Die 7. Änderung setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet „SO-Kombiprojekt“ und ein Kerngebiet fest. Diese Festsetzung dient sowohl der planungsrechtlichen Sicherung eines Kinos mit 1.000 Sitzplätzen einschließlich der zugehörigen Nebenbenutzungen sowie der Festsetzung einer großflächigen Einzelhandelsnutzung als „technisches Warenhaus“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.100 m². Die Flächen des vormals geplanten Lebensmitteldiscounters und der Teilbereich im Südwesten und Südosten des Gebäudes „technisches Rathaus“ werden nutzungskonform als Kerngebiet festgesetzt. Die geplante 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz“ soll die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz, 7. Änderung ersetzen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes setzt für den ehemaligen Teilbereich II eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Diese Gemeinbedarfsfestsetzung soll weiterhin erhalten bleiben, da mit Besitzübergang an eine Tochter der Stadtwerke nunmehr neu über eine Nutzung als Museumsstandort nachgedacht wird. Eine Änderung der Teilfläche II soll daher nicht mehr weiterverfolgt werden, da über das bestehende Planungsrecht eine gemeinbedarfsspezifische Nutzung ohne Neuplanung realisiert werden kann. Der Teilbereich II wird daher im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplanes nicht weiter verfolgt.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in der Innenstadt von Lünen. Direkt südlich angrenzend liegt der Marktplatz der im Westen vom Rathaus und der Graf-Adolf-Straße begrenzt wird. Südlich des Marktplatzes liegt der Standort des ehemaligen Hertie Kaufhauses. Dieses Gebäude wurde bereits komplett im Sinne einer neuen kerngebietstypischen Nutzung umgestaltet. Neben innenstadtrelevanten Nutzungen im Erdgeschoss und I./II. Obergeschoss wurden in dem darüber liegenden Geschoss Wohnungen errichtet. Das östlich an das Plangebiet angrenzende Kerngebiet stellt den direkten Anschluss an die Fußgängerzone „Lange Straße“ dar. Die nördliche Plangebietsgrenze wird über die Straße Im Hagen und dem daran anschließenden Hochufer der Lippe definiert.

3.2 Infrastrukturelle Situation

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Netz erfolgt von der Straße Im Hagen, über die Kreuzung Graf-Adolf-Straße und die Marie-Juchacz-Straße an den Stadtring. Die Straße Im Hagen und die Marktstraße dienen als Anliegerstraße lediglich den Anwohnern und der Anlieferung der City. Eine zentrale Bushaltestelle befindet sich in der Bäckerstraße. Mit dem Parkhaus (ca. 360 Stellplätze) innerhalb des Plangebietes und der Stellplatzanlage Im Hagen (ca. 75 Stellplätze) ist ein für die Innenstadt quantitativ bedeutendes Parkplatzangebot vorhanden. Die städtisch bedeutende Fahrradtrasse „Leezenpatt“ führt von der Lange Straße kommend durch die Marktstraße und stellt die für den Fahrradverkehr wichtigste Nord-/Süd Verbindung Lünens dar.

3.3 Ver- und Entsorgung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Umnutzung eines bereits erschlossenen und genutzten Baukörpers. Die baukörperspezifischen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sind bereits vorhanden.

4. Städtebauliches Planungskonzept

Der Planbereich der Bebauungsplanänderung wird durch vier unterschiedliche großflächige Nutzungen geprägt. Der gesamte nördliche Bereich des derzeitigen „SO-Kombiprojektes“ wird durch ein Kino mit ca. 1.000 Plätzen in fünf Sälen genutzt. Aktuell wird eine Erweiterung des Kinos mit einem zusätzlichen Saal realisiert. Im Erdgeschossbereich des „SO-Kombiprojektes“ befindet sich ein technisches Warenhaus mit derzeit 3.000 qm Verkaufsfläche. Die Ostseite des Gebäudes wird (im Erdgeschoss) in einer Tiefe von ca. 15 m durch eine weitere eigenständige kerngebietstypische Einzelhandelsnutzung genutzt und ist entsprechend festgesetzt. Der gesamte zentrale Gebäudebereich wird als Parkhaus oberhalb der Erdgeschossnutzung auf neun Parkebenen mit 360 Stellplätzen genutzt. Den südwestli-

chen, südöstlichen und südlichen Gebäudeabschluss bildet ein fünf geschossiges Bürogebäude (technisches Rathaus) mit ergänzenden Angebotsflächen, u.a. Gastronomie und Reisebüro im Erdgeschoss. Auf Grund der vom Gebäudeeigentümer projektierten Nutzungsänderungen im derzeitigen Bestand ist eine erneute Bebauungsplanänderung erforderlich, um den geplanten Nutzungsmix an diesem Standort realisieren zu können. Die erneute Änderung sieht daher vor, den ursprünglichen „SO-Kombiprojekt“ Bereich im Erdgeschoss für zukünftige kerngebietstypische Nachfolgenutzungen zu qualifizieren. Abweichend von der bereits realisierten 7. Änderung sollen die vorhandenen Einzelhandelnutzungen nunmehr als Kerngebietsflächen festgesetzt werden, um auch zukünftig planerisch flexibler auf weitere Veränderungen im Nutzungsmix reagieren zu können.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz“, 8. Änderung soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umnutzung der bisherigen Sondergebietsfläche „SO-Kombiprojekt“ schaffen. Insgesamt sollen hierfür die vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen zweckentsprechend als kerngebietstypische Nutzungen festgesetzt werden. Als weiterer „Baustein“ werden die restlichen Flächen bzw. Nutzungen des Bestandsgebäudes nutzungskonform als Kerngebiet festgesetzt. Der zentrale Gebäudebereich -Parkhaus- wird entsprechend seiner heutigen Nutzung, überlagernd ab dem I OG, als Parkhaus und als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Um der Bedeutung dieses zentralen Standortes mit seinem derzeitigen Nutzungsmix gerecht zu werden, werden die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2, 3, 5, 6 und 7 BauNVO zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen und Wohnungen und die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Als „Fremdkörperfestsetzung“ wird für das vorhandene und bestandsgeschützte Kino gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass eine Erweiterung bis zu einer Sitzplatzzahl von maximal 1.200 Sitzplätzen zugelassen werden kann.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die für das Kerngebiet getroffene Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO und der Bestandssituation. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21 a Abs. 1 und 4 Nr.1 BauNVO wird für das Kerngebiet festgesetzt, dass Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind und somit bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben. Die ehemals festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen mit max. 68,20 m über N.N. wird übernommen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Kerngebiet wird eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs.3 BauNVO festgesetzt. Die anhand von Baugrenzen für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine flexible bauliche und wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks zu. Auf der Nordseite des Kerngebietes ist eine zurückgesetzte Baugrenze für das Erdgeschoss festgesetzt, um ein Luftgeschoss sicherzustellen. Auf der Südseite des Kerngebietes wurde ebenfalls im Erdgeschoss eine zurückspringende Baugrenze festgesetzt, um einen Arkadengang zu gewährleisten.

5.4 Erschließung/Flächen für den ruhenden Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Im Hagen und über die Marktstraße. Die notwendigen Stellplätze für das Plangebiet (und des direkten Umfeldes) befinden sich innerhalb des Plangebietes auf den bereits vorhandenen Stellplatzflächen auf neun Ebenen innerhalb des bestehenden Parkhauses.

5.5 Grünflächen

Die schon in den früheren Änderungen des Bebauungsplanes festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wurden bereits realisiert. Sie liegen jedoch außerhalb des Änderungsbereiches, so dass kein weiterer Handlungsbedarf im Zuge der 8. Änderung für den Teilbereich I erforderlich ist.

5.6 Verkehr und Immissionsschutz

Die direkte Citylage des Plangebietes 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 durch die geplante Nutzungsänderung von einer konstanten Belastung durch den motorisierten Individualverkehr ausgegangen. Insgesamt ist aus verkehrlicher Sicht daher festzustellen, dass durch die geplante Überplanung, bei der gleichen Anzahl von Anlieferungen pro Tag an den bereits vorhandenen Anlieferungsstellen, keine zusätzlichen Verkehrsbeeinträchtigungen bzw. Lärmimmissionen auftreten.

6. Bestandssituation und Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgebiete/Festsetzungen des Landschaftsplanes

Der Planbereich des 8. Änderungsverfahrens liegt außerhalb des Geltungsraumes des Landschaftsplanes Lünen. Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach Landesnaturschutzgesetz NRW oder Bundesnaturschutzgesetz liegen nicht vor. FFH-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von mehr als 300 m vom Plangebiet und werden von der Planung nicht berührt.

Reale Vegetation/Biotopverbund

Der Planbereich ist bereits vollständig bebaut. Der Änderungsbereich wird im Stadtökologischen Fachbeitrag der Stadt Lünen nicht als Bestandteil des Biotopverbundsystems oder der Biotopkartierung NRW dargestellt.

Boden und Wasser

Der Planungsraum gehört zur Landschaftsökologischen Raumeinheit der Holozänen Lippeaue. Über den Lockergesteinen des Quartärs steht ein Auengley-Brauner Auenboden mit lehmigen Sanden des Holozäns an. Die Sande und lehmigen Sande der Auenablagerungen weisen bei einem Grundwasserflurabstand von 1,30–2,00 m die Feuchtstufe frisch auf. Stauwassergefahr besteht nicht, der Boden ist grundsätzlich zur Versickerung geeignet. Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden. Im Altlastenkataster des Kreises Unna sind 3 Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen für den Planbereich verzeichnet.

Im Plangebiet befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereiches, der Planbereich liegt teilweise im potenziellen Überflutungsgebiet der Lippe. Empfindliche Grundwasserbereiche sind von der Planung nicht betroffen. Der Grundwasserflurabstand ist mit 139 - 200 cm als mittel anzugeben. Gefahr von Stauwasser besteht nicht.

Klima und Luft, Klimaschutz

Das Plangebiet ist dem Stadtklima zuzuordnen. Das Klima der dicht bebauten Bereiche zeichnet sich durch geringere tägliche Temperaturschwankungen, höhere Winddämpfung sowie normale Einstrahlungsbilanz aus. Der Einfluss nahegelegener Freiflächen ist jedoch je nach Windsituation durch gute Ventilation und Abbau extremer Temperaturen spürbar.

Eine Änderung der Nutzung im Planbereich hat keine Auswirkungen auf das Klima, Luft oder Klimaschutz. Auf die Festsetzung zusätzlicher gebäudespezifischer Maßnahmen zum Klimaschutz wird verzichtet, da die bereits existierenden Energiefachrechte weitergehende Regelungen treffen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten als Ziel zu betrachten. Die Nutzungsänderung für den Planbereich hat keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Menschen. Die Umsetzung der B-Plan-Änderung bewirkt für das Schutzgut Mensch und Erholung keine Veränderung des derzeitigen Zustandes.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird vollständig durch den Gebäudekomplex des Technischen Rathauses mit anschließendem Parkhaus und Kino eingenommen. Auswirkungen auf das Ortsbild treten durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ein.

Artenschutzprüfung Stufe I

1. Rechtliche Rahmenbedingungen und Grundlagen

Nach den Artenschutzbestimmungen gem. §§ 39, 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29. 07.2010) ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich. Dabei ist zu prüfen, ob die geplanten Eingriffe möglicherweise Tötung, Zerstörung oder Beeinträchtigung von Lebensstätten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten bewirken können. Zudem sind die Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG zu beachten, u.a. die Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der planungsrelevanten Arten (LANUV) sowie eine Verschlechterung der entsprechenden Populationen. Die Artenschutzprüfung hat in Anlehnung an die „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz, MKULNV) und der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (MKULNV und MWEBWV, 2010) zu erfolgen. Die Prüfung wird nach einem 3stufigen System vorgenommen:

Stufe I: Vorprüfung, anhand vorliegender Unterlagen kann das Vorkommen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden.

Stufe II: Verbotstatbestände sind nicht auszuschließen, vertiefende Untersuchungen erforderlich, Art-für-Art-Betrachtung.

Stufe III: Ausnahmeverfahren.

Da die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz“ keine artenschutzrechtlichen Konflikte bewirkt, wird eine überschlägige Vorabschätzung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren vorgenommen (Stufe I der Artenschutzprüfung). Als Grundlage dienen die Artangaben des Fachinformationssystems (FIS) des Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Verbraucher Nordrhein-Westfalen (LANUV) für das Messtischblatt 4311, Quadrant 3, wobei das Untersuchungsgebiet nur einen sehr kleinen Teilausschnitt belegt, sowie das Fundortkataster des LANUV und eigene Beobachtungen.

Durch die Abfrage im FIS werden alle im Plangebiet potenziell vorhandenen planungsrelevanten Arten ermittelt. Die Auswahl wird beschränkt auf den Lebensraumtyp Gebäude.

Alle anderen Brutvogelarten, für die gem. § 39 BNatSchG ebenfalls ein Schutzstatus gilt, werden ebenfalls in die Betrachtungen einbezogen.

2. Ausschluss von Arten

Für das Messtischblatt 4311, Quadrant 3 werden 55 Vogelarten, sechs Fledermausarten sowie eine Amphibienart aufgelistet. Die selektive Liste für den Lebensraum „Gebäude“ reduziert die Artenzahl auf 9 Vogelarten und 5 Fledermausarten. Die Liste kann unter <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe> eingesehen werden. Bei der Beurteilung von möglichen Beeinträchtigungen werden solche Arten und Artengruppen ausgesondert, die mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen und dieses nicht als Fortpflanzungs-, Nahrungs- oder Ruhestätte oder zur Durchwanderung nutzen. Die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens im Untersuchungsgebiet wurde anhand der Habitatansprüche der Arten sowie der vorhandenen Biotopausstattung abgeschätzt. Ein zusätzliches Störpotential tritt durch das Änderungsverfahren nicht auf. Ebenso können anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen vernachlässigt werden.

2.1 Vögel

Aufgrund der intensiven Nutzung des Gebäudekomplexes, des hohen Versiegelungsgrades und des Störpotentials sind die Flächen im B-Plangebiet von geringer Bedeutung für Vogelarten. Für die in der nachfolgenden Liste der planungsrelevanten Arten aufgeführten Vogelarten ist die Struktur und Ausstattung des Gebäudekomplexes nicht geeignet. Nischen, Hohlräume oder Nester an Wand- und Dachflächen konnten bei Begehungen im April und Mai 2018 nicht festgestellt werden. Zudem wird der gegebene Zustand des Planbereiches in seiner Struktur nicht verändert, so dass potentiell vorhandene Nist- oder Ruhebereiche von Gebäudebrütern oder weiteren Arten nicht beeinträchtigt werden.

Folgende planungsrelevante Arten können im Planbereich ausgeschlossen werden oder werden bei potentiell Vorkommen nicht beeinträchtigt:

Mehlschwalbe und Rauchschnalbe nisten in Brutkolonien an Gebäuden, ein Vorkommen im Planbereich existiert nicht.
 Feldsperling und Gartenrotschnwanz nisten in Halbhöhlen oder auch in Nischen an Gebäuden.
 Turmfalken bevorzugen hochgelegene Gebäudenischen, Bäume oder Nistkästen.
 Waldkauz, Star, Schleiereule und Steinkauz sind Höhlenbrüter, zum Teil werden auch Gebäudehöhlräume angenommen.

2.2 Säugetiere

In der Liste der planungsrelevanten Arten werden 5 Fledermausarten für das Messtischblatt 4411, Quadrant 3 aufgeführt: Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Wasserfledermaus, Rauhautfledermaus und Abendsegler. Bei Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus handelt sich um Arten, die sich bevorzugt in Hohlräumen oder Spaltenverstecken an Gebäuden aufhalten. Bei der Begutachtung der Gebäude sind keine Einflug- oder Quartiermöglichkeiten aufgefallen. Auch befinden sich keine sichtbaren Spalten oder Verkleidungen an den Gebäuden. Mögliche, nicht aufgefundene Quartiere werden jedoch durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Rauhautfledermaus, Abendsegler und Wasserfledermaus sind Waldbewohner, die Quartiere in Höhlungen und Spalten an Alt- oder Totholzbäumen besetzen. Im Plangebiet selbst kann das Vorkommen derartiger Quartiere ausgeschlossen werden.

3. Zusammenfassende artenschutzrechtliche Beurteilung

Konflikte für den Artenschutz entstehen im Allgemeinen durch den Verlust von Lebensräumen durch Überbauung und Überprägung, aber auch durch anlage- und betriebsbedingte Wirkungen wie Licht- und Lärmimmissionen, Bewegungen oder Erschütterungen.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Innenstadt Marktplatz“ bewirkt keine anlage- und betriebsbedingte Wirkungen oder Beeinträchtigungen auf den Artenschutz. Es werden weder Quartiere noch essenzielle Habitatbestandteile in Anspruch genommen oder erhebliche Störungen von lokalen Populationen im Sinne von § 44 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BNatschG ausgelöst. Verfahrenskritische Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind im Planungsraum nicht bekannt. Gefährdungen von Einzelvorkommen oder Populationen der planungsrelevanten Arten werden daher durch die Planung nicht verursacht.

Für die übrigen nicht planungsrelevanten Vogelarten, für die ein allgemeiner Schutz gilt, liegt ebenfalls keine Betroffenheit im Sinne des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vor. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist ausgeschlossen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Vorhaben die Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatschG nicht erfüllt werden.

7. Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung

Die projektierte Bebauungsplanänderung dient ausschließlich der Nutzungsänderung gewerblich genutzter Flächen innerhalb eines Bestandsgebäudes, bzw. der Nachnutzung und Verdichtung bereits genutzter Grundstücke. Insgesamt trägt diese Bebauungsplanänderung im Bestand dem Ziel der Reaktivierung und Nachverdichtung im Sinne der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB Rechnung. Durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind nur geringfügige Auswirkungen auf die Umweltmedien zu erwarten.

8. Flächenbilanz

	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Kerngebietsfläche	7.011	100%
Gesamt	7.011	100%

9. Bodenordnung

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

10. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:500 beinhaltet die nach § 9 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (in der zurzeit gültigen Fassung) getroffenen Festsetzungen i. V. m. der BauNVO vom 23.01.1990 (in der zurzeit gültigen Fassung) in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Lünen, Juli 2019

Abteilung Stadtplanung

Abteilung Stadtplanung

Thomas Berger
Abteilungsleiter

Michael Schwerd
Verfasser