

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

Zum Bebauungsplan Lünen Nr. 231 „In der Heide“ der Stadt Lünen gemäß § 10a BauGB.

**Inhalt:**

1. Verfahrensablauf
2. Ziele des Bebauungsplanes
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

**1. Verfahrensablauf**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 25.6.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 231 „In der Heide“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren fand vom 12.10.2020 bis einschließlich 12.11.2020 statt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat in seiner Sitzung am 8.6.2021 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fanden im Zeitraum vom 28.6.2021 bis einschließlich 30.7.2021 statt. Aus der Öffentlichkeit sind während des Beteiligungszeitraums keine Stellungnahmen eingegangen. Die sachberührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend über die Offenlegung informiert.

Der Rat der Stadt Lünen hat am 11.11.2021 die im Laufe des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen geprüft (Abwägung) und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 231 „In der Heide“ gefasst. Mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung vom 24.11.2021 über den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft.

**2. Ziele des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet ist schon seit langer Zeit für eine Wohnbebauung vorgesehen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt in diesem Bereich eine Wohnbaufläche dar. Bereits 1965 wurde ein einfacher Bebauungsplan über Art und Maß der baulichen Nutzung aufgestellt, der hier die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorsieht.

Im Juli 2018 hat der Rat der Stadt Lünen den Masterplan Wohnen gemeinsam mit einem konkreten Arbeitsprogramm zur Neubau-Flächenentwicklung, in welchem auch diese Fläche aufgeführt ist, beschlossen. Im Rahmen der Wohnungsbedarfsprognose wurde dargelegt, dass es auch in den nächsten Jahren weiterhin einen hohen Bedarf an Wohnungen geben wird. Möglichst kurzfristig sollen daher sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im Ein- und Zweifamilienhausbau Neubaumaßnahmen ermöglicht werden. Bei der Standortverteilung wurde davon ausgegangen, dass Einfamilienhäuser tendenziell eher in den Ortsrandlagen entstehen. Mit diesem Bebauungsplan sollen daher, den Zielen des Masterplans Wohnen entsprechend, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden.

---

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Seit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau 2004) ist die Umweltprüfung als umfassendes Prüfverfahren für grundsätzlich alle Bauleitplanverfahren eingeführt worden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht, einem gesonderten Teil der Planbegründung zum Bebauungsplanverfahren, dokumentiert.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 231 wurden neben dem Umweltbericht eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe 1), Bodenuntersuchungen, ein Immissionsschutzgutachten, sowie eine Vorstudie zur Niederschlagsableitung erstellt.

Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Das Plangebiet schließt sich an den Siedlungsrand zwischen der Straße „In der Heide“ und dem Gelände von Haus Oberfelde in Lünen-Niederaden an.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft werden nicht in Anspruch genommen.

Ein Verbotstatbestand für den Artenschutz gem. § 44 BNatschG wird durch das Planvorhaben nicht verursacht.

Im Schallschutzgutachten wird aufgeführt, dass die maßgeblichen Orientierungswerte im Bereich der Freiflächen und der geplanten Gebäude nicht eingehalten werden können und Maßnahmen des passiven Lärmschutzes notwendig sind.

Erholungsnutzungen werden nicht beeinträchtigt.

Der Boden ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen vorgeprägt. Geschützte Bodenarten oder Böden mit hoher Biotopfunktion kommen nicht vor. Das Planvorhaben verursacht Versiegelungen von offener Bodenfläche.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Altlastenkataster des Kreises Unna keine Altlastenverdachtsflächen erfasst. Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen sind gemäß Bodengutachten nicht erforderlich.

Am Nordrand des Plangebietes befindet sich ein Graben, der als Gewässer eingestuft wird. Das Grundwasser wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Nachhaltige negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden nicht verursacht. Das Plangebiet liegt in klimatisch günstig beeinflusster Siedlungsrandlage. Die klimatischen Auswirkungen der zusätzlichen Bodenversiegelungen sollen durch Maßnahmen, wie Dachbegrünung von Garagen und Pflanzmaßnahmen vermindert werden.

Die Planung bewirkt zwar eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes; die neue Bebauung fügt sich jedoch verträglich in das Ortsbild ein.

Im Bebauungsplanbereich befindet sich ein Bodendenkmal (Gräfte = historische Grabenanlage), das Bestandteil des Bau- und Bodendenkmales Haus Oberfelde ist. Die Belange des Denkmalschutzes werden bei der Planung berücksichtigt.

Auswirkungen von Wärme, Strahlung, Bewegungen und sonstigen Belästigungen treten nicht auf. Während der Bauphase kommt es vorübergehend zu Belästigungen durch Lärm und Erschütterungen.

Der Umgang mit Abfällen und Recycling wird entsprechend der Abfallentsorgungskonzepte abgewickelt. Abrissarbeiten sind nicht erforderlich.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern treten nicht auf.

## I Stadt Lünen

---

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, den Boden und das Landschaftsbild werden planinterne sowie durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Weitere Verminderungsmaßnahmen dienen der Minimierung von Auswirkungen auf unterschiedliche Schutzgüter.

Mögliche Umweltauswirkungen sowie die Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und weiterhin durch regelmäßige Kontrollen überwacht (Monitoring).

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist damit abschließend festzuhalten, dass, bei Durchführung der Kompensations- und Verminderungsmaßnahmen, keine signifikanten negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Kulturgüter, Boden, Wasser, Klima, Klimaschutz, Luft, Biotope sowie Artenschutz zu erwarten sind.

### 4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** fand vom 12.10.2020 bis einschließlich 12.11.2020 statt. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Im gleichen Zeitraum erfolgte die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** zum Bebauungsplanverfahren

Der Kreis Unna verwies auf die Notwendigkeit einer aktuellen Schallimmissionsprognose bei welcher neben dem Verkehr der BAB 2 auch die in der Nähe befindlichen Schallquellen „Hundeübungsplatz“ und „Grubengasmotoren“ betrachtet werden müssen. Auch potentielle Immissionen vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe sind zu beachten. Weiter wurde auf den angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil LB 13 (Gräfte mit altem Baumbestand), sowie auf erforderliche Regelungen zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen verwiesen. Ein aktuelles Schallschutzgutachten wurde erstellt und die erforderlichen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Schritte zur Regelung der Ausgleichsmaßnahmen wurden eingeleitet. Im Zusammenhang mit dem geschützten Landschaftsbestandteil müssen einige bruchgefährdete Pappeln entfallen und werden durch Stieleichen ersetzt. Zum angrenzenden Kinderspielplatz ist eine kurze Wegeverbindung in Form einer Brücke vorgesehen.

Die Minegas GmbH hat um Berücksichtigung ihrer Grubengasgewinnungsanlage im Schallschutzgutachten gebeten. Eine Berücksichtigung erfolgte.

Vom LWL-Denkmalpflege wurde auf das benachbarte Haus Oberfelde verwiesen, welches incl. der Außengräfte unter Denkmalschutz steht. Dazu hat die Untere Denkmalbehörde nachgewiesen, dass der Umgebungsschutz nicht beeinträchtigt wird.

Der LWL-Archäologie konnte ur- und frühgeschichtliche Fundstellen von Siedlungsresten im Plangebiet nicht ausschließen. Eine vom LWL durchgeführte archäologische Untersuchung mittels Baggersondagen verlief ergebnislos. Der angrenzende, als Bodendenkmal eingetragene Graben (Gräfte), sollte mit Staustufen versehen, der Ableitung des Niederschlagswassers dienen, was aus archäologischen Gründen abgelehnt wurde. Das Entwässerungskonzept wurde daraufhin modifiziert.

Die **öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB** fanden im Zeitraum vom 28.6.2021 bis einschließlich 30.7.2021 statt

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind während dieser Zeit nicht eingegangen.

Der LWL-Denkmalpflege (Sachgebiet Gartendenkmalpflege) hat eine geänderte Führung der geplanten Fußgängerbrücke über die Gräfte angeregt und auf die notwendigen denkmalrechtlichen Erlaubnisse hingewiesen. Eine Veränderung der Position der Brücke wurde überprüft und mit dem Kreis Unna aufgrund der Lage innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils, abgestimmt. Die denkmalrechtlichen Erlaubnisse werden beantragt.

Die während der Beteiligungszeiträume vorgebrachten Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

### **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Masterplan Wohnen wurde für die nächsten Jahre ein hoher Bedarf an Wohnungen ermittelt. Möglichst kurzfristig sollen sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im Ein- und Zweifamilienhausbau Neubaumaßnahmen ermöglicht werden. Neubauf lächen sind auch im Orts teil Niederaden vorgeschlagen worden. Die benannten Flächen sind tlw. noch nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und auch im übergeordneten Regionalplan nicht als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Auch ist die Verfügbarkeit nicht bekannt. Um kurzfristig den Wohnflächenbedarf zu decken, steht daher nur diese Fläche zur Verfügung. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen zum jetzigen Zeitpunkt nicht.

Lünen, November 2021

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung

gez.

Carolin Lücke  
Teamleitung

gez.

Jörg Zimmermann  
Verfasser