

BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan

Lünen Nr. 31 "Innenstadt – Marktplatz" 5. Änderung

vom 28. März 2001

Planungsanlass / Änderungsbedarf

Die Lünen Innenstadt ist zum einen baulich geprägt von der historischen, kleinteiligen Bebauung, die teilweise durch in Maßstab und Erscheinungsbild angepaßte Neubebauung ersetzt bzw. ergänzt wurde. Zum anderen sind insbesondere in den 60-er und 70-er Jahren architektonische Großformen entstanden. Während jedoch das Rathaus durch seine betont solitäre Lage und die Verbindung schaffenden zweigeschossigen Flügelbauten mit der Architektursprache seiner Zeit auf die gewachsenen Strukturen eingeht, bilden das später entstandene Kaufhaus und vor allem das dazugehörige Parkhaus bis heute eher Fremdkörper in der Stadtstruktur. Obwohl in ihrer Gestaltung mangelhaft, tragen die Baukörper gleichwohl zur Platzbildung und Prägung des Marktplatzes bei.

Im Rahmen des Stadtmarketing-Prozesses werden in unterschiedlichen Arbeitsfeldern u.a. Ideen erarbeitet und Projekte initiiert mit dem Ziel, die Stadt attraktiver zu machen und insbesondere die City zu beleben. Neben der Fußgängerzone als Einkaufsmeile kommt dabei dem Marktplatz eine bedeutende Rolle zu.

Eines der Leitbilder, die im Stadtmarketing-Prozess entwickelt wurden, lautet, der Stadt den Fluß wiederzugeben. Einen Ansatzpunkt für eine Annäherung an den Fluß bildet der Bereich nördlich des Parkhauses, der bisher eher untergenutzt erscheint.

Der örtliche Kinobetreiber sucht schon seit längerem nach Möglichkeiten, in Lünen ein modernes Kino mit neuestem Ausstattungs- und Technikstandard in einer zukunftsfähigen und wirtschaftlichen Größenordnung zu realisieren. Ein solches Kino würde nicht nur den angemessenen Rahmen für das jährlich stattfindende und überregional bekannte Kinofestival bieten, sondern auch die zentralörtliche Funktion der Stadt stärken.

In den vergangenen Jahren hat es unter dem Arbeitstitel "Technisches Rathaus" mehrere Ansätze gegeben, in dieser zentralen Lage die technischen Abteilungen der Verwaltung zu konzentrieren und gleichzeitig die Gestaltungsmängel des Parkhauses durch eine vorgesezte Bebauung zu beseitigen bzw. zu kaschieren. Im Zusammenhang mit diesen Überlegungen war auch teilweise eine Nutzung der Erdgeschoßfläche für Einzelhandel angedacht worden.

Im Herbst 1999 hat ein potentieller Investor Pläne vorgestellt, die diese Nutzungsüberlegungen verbinden mit dem Neubau eines sogenannten Miniplexkinos auf der Nordseite des Parkhauses. Dieses Kombiprojekt "Kino in der City" ist in der Folge konzeptionell weiter entwickelt worden. Der Investor hat u.a. in einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung Alternativen zur Fassadengestaltung der wichtigen Nordseite mit der Sichtbeziehung zur Lippe erarbeiten lassen.

Im November 1999 hat der zuständige Ausschuß für Stadtentwicklung und Umwelt den Grundsatzbeschuß für die Realisierung gefaßt. Für die weitere Entwicklung wurde damit auch die notwendige Anpassung des Planungsrechts eingeleitet (4. Änderung, rechtsverbindlich seit 23.08.2000). Der Flächennutzungsplan, der den Bereich entsprechend der heutigen Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche (Parkhaus) darstellt, wurde im Parallelverfahren ebenfalls geändert. Bestandteil dieses Änderungsverfahrens war auch die landesplanerische Abstimmung gem. § 20 Landesplanungsgesetz bezüglich der zusätzlichen Einzelhandelsflächen.

Die seinerzeit wegen des Zeitdruckes erforderliche Parallelität von Entwurfsbearbeitung und Planverfahren hat dazu geführt, dass die Notwendigkeit planrechtserheblicher Änderungen des Gebäudekubus und der vorgesehenen Nutzung für eine Teilfläche erst nach Rechtskraft der 4. Änderung offenkundig wurden.

Für die Genehmigungsfähigkeit dieser städtebaulich und funktional wünschenswerten, zwischen Stadt und Investor abgestimmten Änderungen ist daher erneut ein Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zur Bebauungsplanänderung erforderlich.

1. Lage und Begrenzung des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Lünen, Flur 10 und umfaßt den Bereich zwischen dem Lippe-Südufer, der Lange Straße, der Bäckerstraße und der Graf-Adolf-Straße.

Das Planungsgebiet des Änderungsbereiches wird begrenzt

- im Norden vom Südufer der Lippe,
- im Osten von der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Häuserzeile Marktstraße 2 bis 2c,
- im Süden von der Nordseite des KARSTADT – Kaufhauses,
- im Westen von der Ostseite des Rathauses bis zur Straße Im Hagen, von der Südseite der Straße Im Hagen und von der Westseite der Graf-Adolf-Straße.

Die Größe des gesamten Bebauungsplangebietes beträgt ca. 6,95 ha, der Änderungsbereich ist ca. 3,0 ha groß.

2. Planungsziele

Die Leitaspekte der Planung sind die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Innenstadtbereich und die Belebung des Marktplatzumfeldes sowie die Stärkung der Zentralität und die Stabilisierung der Innenstadtentwicklung. Das Projekt umfaßt drei Bausteine:

- ein sogenanntes "Miniplexkino" mit ca. 1.000 Plätzen in 5 Sälen als Ersatz des vorhandenen Kinos einschließlich einer qualitativen und quantitativen Anpassung an die Marktgegebenheiten,
- ein technisches Warenhaus mit maximal 3.000 qm Verkaufsfläche zur Komplettierung der Angebotspalette des örtlichen Einzelhandels im Rahmen der mittelzentralen Versorgungsfunktion,
- an der Ostseite des Gebäudes in einer Tiefe von ca. 15 m, abweichend von der Fassung der 4. Änderung, eine weitere eigenständige Einzelhandelsnutzung, die entsprechend als Kerngebiet festgesetzt ist.
- ein Bürogebäude (technisches Rathaus) mit ca. 3.000 qm Bruttogeschossfläche und zusätzlichen Angebotsflächen im Erdgeschoss (u.a. Gastronomie, Reisebüro).

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt DO-UN-HAM, stellt das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dar.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lünen, Fortschreibungsstand August 1998, stellte das Plangebiet überwiegend als öffentliche Verkehrsfläche mit Zusatzsignatur "Parken" dar. In östlicher Erweiterung des Rathauses war noch eine "Fläche für den Gemeinbedarf – Verwaltung" dargestellt. Um die angestrebte und städtebaulich erwünschte Nutzung in diesem Bereich realisieren zu können, wurde der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur 4. Änderung geändert. Die Änderung wurde am 17. August 2000 rechtsgültig. Danach wird der Planbereich in den Abmessungen des projektierten Vorhabens als "Sondergebiet – Kombiprojekt" dargestellt.

Landschaftsplan Nr. 1

Eine nördliche Teilfläche des Planbereiches mit dem Lippedeich, von der Lippe etwa dem Vorbehaltsstreifen des Lippeverbandes folgend, fällt in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Festsetzungen werden nicht getroffen. Als Entwicklungsziel ist die "Erhaltung von Freiflächen bis zur Realisierung von Grünflächen durch die Bauleitplanung" (Entwicklungsziel 9) genannt.

4. Bestandsbeschreibung

Derzeitige Nutzung

Im Änderungsbereich liegt der Marktplatz als zentraler städtischer Platz. Das nördlich den Platz begrenzende Parkhaus verfügte über eine ebenerdige, offene Parkfläche und darüber vier Parkdecks. Vorgelagert waren drei eingeschossige Pavillons mit Einzelhandelsnutzung. Im Luftgeschoss unter dem Parkhaus und im näheren Umfeld befanden sich eine Fahrrad-Servicestation, eine öffentliche Toilettenanlage, ein Lager für die Markthändler und eine Tankstelle, deren Nutzung jedoch bereits vor einigen Jahren aufgegeben worden war. Zuletzt wurde sie als Büro und Lager genutzt. Im Nordwesten des Plangebietes an der Straße Im Hagen befindet sich angrenzend an den öffentlichen Parkplatz ein Pumpwerk.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im unmittelbaren westlichen Anschluss an den Änderungsbereich befindet sich mit dem Rathaus der Stadt Lünen ein eingetragenes Baudenkmal (Denkmalisten Nr. 109, Listenteil A, Eintragung vom 05.11.1991). Die Denkmaleigenschaft ist wesentlich auch städtebaulich begründet worden, womit sich für den zu ändernden Bebauungsplan die Notwendigkeit ergibt, für den Umgebungsschutz des Denkmals Sorge zu tragen (§ 9 Abs. 3 DSchG NW). Notwendige Tiefbauarbeiten können Elemente des historischen Stadtgrundrisses berühren. Im Hinblick auf die mögliche Entdeckung historischer Spuren im Boden enthält der Bebauungsplan einen Hinweis.

Verkehr

Die Anbindung 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 der Anlieferung der City und dem ÖPNV. Eine zentrale Bushaltestelle befindet sich in der Marktstraße. Mit dem Parkhaus (ca. 440 Stellplätze) und der Stellplatzanlage Im Hagen (ca. 75 Stellplätze) ist ein für die Innenstadt quantitativ bedeutendes Parkplatzangebot vorhanden. Ein Teil der Stellplätze ist per Baulast benachbarten Nutzungen zugeordnet. Die Fahrradstraße "Leezenpatt" führt von der Lange Straße kommend durch die Marktstraße.

Vorhandene Infrastruktur

Nördlich der Straße Im Hagen verläuft eine Druckrohrleitung. Eine Verlegung ist nicht erforderlich. Strom- und Wasseranschlüsse, die Gasversorgung und die Entwässerung sind vorhanden. Die Abwasserkanäle nördlich und südlich des Parkhauses werden im Zuge der Realisierung verlegt.

5. Verfahrensstand - Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 06. Februar 2001 die 5. Änderung und die vorzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 16.02.2002 bis 02.03.2001 statt. Aus der Bürgerschaft wurden zu den Änderungsmaßnahmen keine Bedenken erhoben. Zeitgleich erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den sachberührten Trägern öffentlicher Belange. Anregungen, die ggfls. zu einer geänderten Planung geführt hätten, wurden nicht vorgetragen.

6. Planungsmaßnahmen

Beschreibung des Vorhabens

Das Kino soll in einem aufgeständerten Gebäudeteil auf der Nordseite des bestehenden Parkhauses untergebracht werden, das große Teile der bisherigen Stellplatzanlage Im Hagen überspannt. Während die Technik innerhalb des Gebäudes weitgehend zum Parkhaus ausgerichtet ist, eröffnet ein zur Lippe orientierter verglaster Foyerbereich wechselseitige Sichtbeziehungen nach innen und außen. Die Straße Im Hagen wird aus ihrer heutigen Lage nach Norden verschoben und dient in Form einer Mischverkehrsfläche auch zukünftig dem ÖPNV und dem Lieferverkehr in die Innenstadt (Fußgängerzone). Im neu entstehenden Luftgeschoss unter dem Kinogebäude werden Stellplätze (auch für Fahrräder) geschaffen, um den Verlust an Parkraum zu minimieren. Zudem wird dadurch ein transparenteres Erscheinungsbild des Baukörpers zur Lippe hin erreicht.

Die geplante Verkaufsfläche des technischen Kaufhauses und des zusätzlichen eigenständigen Einzelhandelsgeschäftes an der Ostseite des projektierten Gebäudes wird größer als die Grundfläche des vorhandenen Parkhauses sein und wird sich im Norden bis über die heutige Begrenzung der Straße Im Hagen ausdehnen. Im Süden werden die Einzelhandelsflächen bis unter den Büro-Riegel reichen. In diesem Bereich sind auch Gastronomie (Marktplatz-Café) und der Eingang zu den Büro-Etagen vorgesehen. Das bisher im östlichen Pavillon ansässige Reisebüro soll mit leicht vergrößerter Fläche in das Vorhaben integriert werden.

Die Bürobebauung erreicht eine Höhe von fünf Geschossen und verdeckt damit die Fassade des Parkhauses komplett. Der Riegel wird im Osten vom Parkhaus abgerückt und parallel zur gegenüberliegenden Kaufhausfassade ausgerichtet, damit ein orthogonaler (rechtwinkliger) Platz entsteht. Im Erdgeschoss ist eine arkadenartige Überbauung vorgesehen. Zusammen mit der südlichen Baumreihe, die ursprünglich aus Platanen bestand und durch eine Reihe Gleditschien ersetzt werden soll, entsteht somit eine hohe, der Bedeutung des Platzes angemessene Aufenthaltsqualität.

Für die bislang im Bereich des Parkhauses verorteten Nutzungen und öffentlichen Infrastrukturen, soweit sie nicht in das Projekt integriert werden können, werden im näheren Umfeld Ersatzstandorte ausgewiesen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Nahezu die gesamte Fläche des geplanten Gebäudes wird als Sondergebiet SO mit der Bezeichnung „Kombiprojekt“ und den Zweckbestimmungen Kino, großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt Elektro, HiFi, Video), Büro- und Dienstleistungsflächen sowie Parkhaus festgesetzt. Lediglich für eine Teilfläche an der Ostseite des Gebäudes wird analog zu der Art der Nutzung auf der Ostseite der Marktstraße Kerngebiet festgesetzt, damit für die geplante eigenständige Einzelhandelsnutzung die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden können. Denn durch die ursprünglich flächendeckend festgelegte Sondergebietsnutzung für das Erdgeschoss mit Sortimentsbegrenzung für ein „Technisches Warenhaus“ wären anderweitige Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen gewesen. Durch die Festsetzung als Kerngebiet ist es nun allerdings erforderlich, die in dieser Gebietskategorie allgemein zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ und „Wohnen“ auszuschließen, da sie dem städtebaulichen Ziel an diesem Standort (ein Gebäudekomplex mit einem bestimmten „Nutzungsmix“) entgegenstehen würden und deswegen hier nicht verträglich sind.

Das technische Warenhaus, die Büroflächen und das Parkhaus, das ab dem ersten Parkdeck seine Funktion als Gemeinschaftsstellplatzanlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans behält, stellen zwar in ihrer Gesamtheit eine innenstadttypische Nutzungsmischung dar und könnten auch in Gänze als Kerngebiet (MK) festgesetzt werden. Mit der überwiegenden SO-Festsetzung wird jedoch die eindeutige planerische Zielsetzung ausgedrückt, den Standort für diese spezifische Nutzungsmischung zu qualifizieren und jede zukünftige Nutzungsänderung zur Sicherung des öffentlichen Interesses von einer formellen Änderung des Planrechtes abhängig zu machen.

Zur Sicherung des Projektzieles der Ansiedlung eines technischen Warenhauses wird für die SO-Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel eine Sortimentsbeschränkung vorgenommen.

Folgende Sortimente nach der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 93) bzw. der statistischen Güterklassifikation in Verbindung mit den Wirtschaftszweigen in der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft (CPA – Classification of Products by Activity 96) sind zulässig (s. Tab. 1).

Die Stadt Lünen als Mittelzentrum hat einen Einzelhandelseinzugsbereich von ca. 100.000 Einwohnern. Die Kaufkraftkennziffer liegt mit 91,1 relativ niedrig. Die Kaufkraftbindungsquote beträgt 98,9 % (Stand 1999). Die Zentralitätskennziffer ist mit 97,5 auch unterdurchschnittlich. Nach vorliegenden Befragungsergebnissen zur Kundenstruktur sind weniger als 30% der Innenstadt-Kunden Auswärtige.

Tabelle 1: Zulässige Warengruppen für das SO-Gebiet

CPA 96	Bezeichnung	WZ 93
52.44.13	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln	52.44.2
	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen, a.n.g.	52.45.1
52.45.2	Einzelhandel mit Rundfunk- und Fernsehgeräten, Musikinstrumenten und Ton- und Bildträgern	
52.45.21	Einzelhandel mit Audio- und Videogeräten, einschl. Einzelhandel mit Autoradios und deren Einbau	
52.45.22	Einzelhandel mit Magnet- und Videobändern (bespielt und unbespielt), Schallplatten und CompactDiscs	
52.45.23	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Noten	52.45.3
	Einzelhandel mit feinmechanischen, Foto- und optischen Erzeugnissen, Computern und Software	52.48.4
52.48.12	Einzelhandel mit Büromaschinen und -einrichtungen	
52.48.13	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten und -einrichtungen und Standard-Software	
52.48.14	Einzelhandel mit Fotoartikeln, optischen und feinmechanischen Artikeln	
52.48.21	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	52.48.5
52.72.1	Reparatur von elektrischen Haushaltsgeräten	52.72.1
52.72.11	Reparatur von Rundfunk- und Fernsehgeräten sowie sonstigen Audio- und Videogeräten	
52.72.12	Reparatur von sonstigen elektrischen Haushaltsgeräten	
52.74.13	Reparatur von sonstigen Gebrauchsgütern, a.n.g.	

Das Angebot im Bereich Unterhaltungselektronik und Elektrogeräte/Leuchten in Lünen ist nicht sehr ausgeprägt. Ein großflächiger Anbieter ist bisher nicht vorhanden. Im Innenstadtbereich gibt es nach der City-Studie der IHK aus dem Jahr 1999 sieben Anbieter, davon sind zwei Fachabteilungen von Warenhäusern (einmal nur Tonträger). Die übrigen Fachhändler in der Innenstadt kommen zusammen auf eine Verkaufsfläche von ca. 850 qm. Darüber hinaus gibt es im Stadtgebiet nach vorliegenden Daten (Betriebsliste der städtischen Wirtschaftsförderung) insgesamt 20 Fachgeschäfte und Handwerksbetriebe mit Einzelhandel aus o. a. Sortimentsbereich. Die Nebenzentren Lünen-Süd und Brambauer bilden dabei neben der Innenstadt die räumlichen Schwerpunkte (fünf bzw. drei Betriebe). Außer einem Leuchten-Fachmarkt im Stadtteil Brambauer von ca. 700 qm liegen alle Geschäfte in einer Größenordnung unter 200 qm Verkaufsfläche.

In der Summe ist von einer Verkaufsfläche im Bestand von ca. 3.000 qm auszugehen. Dieser realisiert bei einer branchenspezifischen Flächenproduktivität von ca. 12.000 DM/qm ein Umsatzvolumen von 36 Mio. DM. Da die Flächenproduktivität der bestehenden Betriebe tendenziell unter dem angenommenen Wert von 12.000 DM/qm liegen wird, ist von einem Umsatz von maximal 30 Mio. DM auszugehen. Die verfügbare Kaufkraft für das Sortiment beträgt bei ca. 625 DM sortimentsbezogenen Verbrauchsausgaben pro Kopf im Versorgungsbereich von 100.000 Einwohnern ungefähr 62,5 Mio. DM.

Bei der überschlägigen Abschätzung der Auswirkungen des geplanten 3.000 qm Fachmarktes in Hinblick auf das vorhandene örtliche Kaufkraftpotential ist also von einer „Umsatzlücke“ von ca. 32,5 Mio. DM auszugehen. Bei 3.000 qm neuer Verkaufsfläche und einer Flächenproduktivität von 12.000 DM/qm übersteigt das zu erwartende Umsatzvolumen mit dem Zuwachs von ca. 36 Mio. DM durch den Fachmarkt die verfügbare Kaufkraft des Versorgungsbereiches nur geringfügig. Damit ist die sortimentsbezogene Tragfähigkeit innerhalb des vorgegebenen Versorgungs-/Einzugsbereiches gewährleistet.

Der Fachmarkt erlangt zwar mit einem Marktanteil über 50% eine deutliche Dominanz, dennoch sind aufgrund der Struktur der Bestandsbetriebe durch die Neuansiedlung keine negativen Auswirkungen (Kannibalisierungseffekte) zu erwarten. Die weitgehend spezialisierten Fachhändler könnten durch die insgesamt erhöhte Bindungswirkung und damit verbundene Synergieeffekte sogar eher profitieren. Insgesamt leistet der Fachmarkt in der vorgesehenen Größenordnung einen Beitrag zur Angebotskomplettierung und führt damit zu einer Stärkung der Zentralität.

Um jedoch schädliche Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandels- und Versorgungsstruktur zu vermeiden, wird die Verkaufsfläche des Fachmarktes auf maximal 3.000 qm beschränkt. Die Einzelhandelsnutzung innerhalb des Kerngebietes mit maximal 135 qm Verkaufsfläche bedarf dagegen keiner Reglementierung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 1,0 entsprechend der Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete in Anlehnung an die Werte in der Umgebung festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenze der GFZ mit 3,7 nach Maßgabe des § 17 Abs. 2 wird gerechtfertigt durch den besonderen Nutzungszweck des Gebäudes, der eine besondere Bauform und damit verbunden die hohe Dichte erfordert. Eine Bebauungsdichte, bei der die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt sind, entsteht jedoch nicht, da das Gebäude nach drei Seiten dauerhaft freigestellt bleiben wird (Marktplatz, Lippedeich, nicht überbaubare Fläche Gemeinbedarf –Rathaus-). Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die im weiteren beschriebenen Maßnahmen ausgeglichen.

Zusätzlicher Änderungsbedarf gegenüber der 4. Änderung ergibt sich durch die Verlängerung der Baulinie um das Achsmaß von 1,35 m in Richtung Marktstraße auf der Süd-Ostseite des Hauptgebäuderiegels des technischen Rathauses, die aus der endgültigen Konzeption des Architekten-Entwurfes resultiert. Damit wird zum einen eine harmonische Rhythmisierung der Fassade auf der Marktplatzseite ermöglicht (Angleichung der Stützenstellung für die Arkade an die Pfeiler der Fassade) und zum anderen eine Optimierung der Fassadenabwicklung auf der Ostseite des Gebäudes erreicht.

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, um das über 50,00 m lange Gebäude zu ermöglichen.

Verkehrerschließung

Die Straße Im Hagen wird nach Norden verlegt (Umfahrung des Kino-Gebäudes), wobei die Trasse durchgängig eine Breite von mindestens 6,50 m hat. Die Parkdecks (ab 1.OG) werden zukünftig über eine Rampe angefahren, die die frühere Spindel ersetzt. Die Andienung des Einzelhandels und des Wochenmarktes wird über eine Zufahrt westlich der Rampe sichergestellt.

Die Erdgeschossenebene, soweit sie nicht Einzelhandelsfläche wird, wird aufgeständert (Luftgeschoss). Darunter wird nördlich des alten Verlaufes der Straße Im Hagen eine Zuwegung zu einer kleinen Stellplatzanlage und (fußläufig) zum Kino-Aufgang entstehen. Die ÖPNV-Linien werden weiter über die Straße Im Hagen und die Marktstraße führen. Die Haltestelle „Willy-Brandt-Platz“ wird geringfügig verlegt und ihrer Bedeutung entsprechend gestalterisch aufgewertet. Die Führung des Leezenpatt bleibt erhalten.

Durch die geplanten neuen Nutzungen wird zusätzliches Verkehrsaufkommen in die Innenstadt gezogen. Dabei sind die für Kino und Einzelhandel unterschiedlichen Belastungsspitzen bezogen auf den Tages- und den Wochenverlauf zu beachten. Die Verkehrssituation, d.h. die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Netzes, insbesondere des Knotens Im Hagen / Graf-Adolf-Straße hinsichtlich der zu erwartenden Zuwächse des KfZ- Verkehrs einschließlich der zukünftigen Stellplatzsituation ist untersucht worden. Danach sind die unmittelbar betroffenen Knotenpunkte, insbesondere der Knotenpunkt „Marie-Juchacz-Straße / Graf-Adolf-Straße“ in der Nachmittagsspitze des normalen Werktages und in der Spitzenstunde des Spitzentages des Kinos ausreichend leistungsfähig. Ein Ausbau der Kreuzung Graf-Adolf-Straße / Im Hagen ist nicht erforderlich.

Nach Realisierung des Vorhabens reduziert sich die Zahl der Stellplätze (Parkhaus einschließlich Stellplätze Luftgeschoss, Im Hagen und Rathaus-Ostseite) von 529 auf knapp unter 400. Die prognostizierte Stellplatznachfrage der neuen Nutzungen beträgt maximal (Spitzenstunde, Spitzentag) ca. 410 Stellplätze. In der Addition mit den vorhandenen Nutzungen ergibt sich am Spitzentag (Freitag-Markt) eine weitere

Bedarfsspitze in dieser Größenordnung. Da in unmittelbarer Nachbarschaft in der Innenstadt noch Parkraumkapazitäten vorhanden sind, kann somit der Stellplatzbedarf in den zukünftig zur Verfügung stehenden Parkierungseinrichtungen als gedeckt angesehen werden.

Grün- und Freiflächen

Das Vorhaben ragt im Norden in den Vorbehaltsstreifen der Lippe und grenzt an den Lippedeich. Die geplante Bebauung und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem Lippeverband abgestimmt.

Die geplante Realisierung des Bebauungsplanes stellt gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und §§ 4 bis 6 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der kompensationspflichtig ist. Als Eingriff gelten alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind Teil eines landschaftspflegerischen Begleitplans für das geplante Bauvorhaben und sind als Anhang zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens erfolgt eine schutzgüterbezogene Bewertung (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild) für den derzeitigen Bestand und die Neuplanung.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass es sich um einen intensiv anthropogen geprägten Standort handelt. Für alle untersuchten Schutzgüter erfolgt die Beurteilung als „Bereich von geringer Bedeutung“. Aufgrund dieser starken Vorbelastung der Fläche ist eine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung wurde in Anlehnung an das Bewertungsverfahren „Bewertungsgrundlagen für Eingriffe und Kompensation“ der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna erarbeitet. Bei der Bewertung gemäß der „Wertliste nach Biotop- und Nutzungstypen (zur Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsfläche einschließlich Neuanlagen)“ lässt sich nach dem geplanten Eingriff ein Biotoppunktedefizit von -282 Punkte ermitteln.

Die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen erfordert daher trotz umfangreicher Ausgleichsmaßnahmen im Vorhabengebiet (landschaftsgerechte Baum- und Strauchpflanzungen, Begrünung der Stellplatzanlagen und gebäudenahen Bereiche, Fassadenbegrünung), die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind, für einen aus landschaftsökologischer und -ästhetischer Sicht vollwertigen Ausgleich eine externe Flächenkompensationen.

Tabelle 2: Vergleichende Biotopbewertung vor und nach dem Eingriff

Einheit	Bezeichnung des Biotop-/Nutzungstyps	vor dem Eingriff			nach dem Eingriff	
		Wertfaktor	Fläche (m ²)	Biotop-Punkte	Fläche (m ²)	Biotop-Punkte
1	Versiegelte Fläche (Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster) [hier: auch Gebäude]	0,00	11.425	0,00	11.869	0,00
3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, sonstige wassergebundene Decken	0,10	471	47,10	475	47,50
4	Rasengitterstein, Drainpflaster mit Vegetation*	0,10	18	1,80	280	28,00
9	Straßenränder, Bankette, Mittelstreifen) [hier: Baumscheiben	0,20	198	39,60	66	13,20
15	Extensivrasen	0,30	1655	496,50	1622	486,60
31	Öffentliche Grünfläche	0,50	1283	641,50	738	369,00
25	Alleen, Einzelbäume, Baumgruppen, nicht heimisch, standortgerecht					
Summe			15.050	1226,50	15.050	944,30
Saldo vorher - nachher						-282,20

* „Rasengittersteine weisen einen Vegetationsflächenanteil von 3,6 qm je Stellplatz auf

Das Defizit ist also an anderer Stelle außerhalb des Vorhabengebietes auszugleichen. Diese externe Kompensation ist über einen ökologischen Flächenpool der Harpen AG, wie im öffentlich rechtlichen Vertrag vom 28.04.97 mit dem KVR, dem Kreis Unna und den Städten Bergkamen, Kamen und Lünen geregelt, möglich.

Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Vorhabengebiet und der externen Kompensation im Rahmen des Flächenpools kann der geplante Eingriff sowohl aus landschaftsästhetischer als auch -ökologischer Sicht als vollkommen ausgeglichen angesehen werden.

Immissionsschutz

Der durch das geplante Vorhaben zusätzlich erzeugte Verkehrslärm liegt unterhalb des Beurteilungspegels von 3 dB(A), den die TA Lärm für die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Verminderung vorgibt. Bezogen auf die Schutzbedürfnisse des Wohnens im Kerngebiet (65/45 dB(A)) in der Marktstraße und dem gemischt genutzten Gebiet (Mischgebiet) auf der Nordseite der Lippe (60/45 dB(A)) wird die Immissionsbelastung im Rahmen der Baugenehmigung untersucht und die eventuell notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen werden entsprechend bestimmt.

Altlasten

Westlich des Parkhauses, im Bereich einer früheren Tankstelle, ist eine Bodenverunreinigung als Altlast bekannt (Altlastenkataster des Kreises Unna Nr. 20/67). In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wurden die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen festgelegt. Die Sanierung erfolgte bereits im Zuge der begonnen Realisierung des geplanten Bauvorhabens. Die Kennzeichnung gem. § 9 Abs.5 Nr. 3

BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, ist daher nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Über die vorhandene, zu ersetzende bzw. in Abstimmung mit den Versorgungsträgern auszubauende Infrastruktur ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sichergestellt.

7. Bodenordnung

Das Plangebiet ist räumlicher Bestandteil eines förmlichen Umlegungsgebietes. Die bodenordnenden Maßnahmen sind mit Zustimmung des Umlegungsausschusses bereits erfolgt.

8. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes (vergrößert) im Maßstab 1:500 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 01.01.1998 getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit der BauNVO vom 27.01.1990 in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Lünen, den 28.03.2001

Fachbereich Planen-Bauen-Umwelt-Verkehr

Abteilung Stadtplanung

gez.

gez.

Hans-Bernd Host
Fachbereichsleiter

Thomas Berger
Dipl.-Ing.