

Begründung

für den Bebauungsplan

Lünen Nr. 33 „Innenstadt Südost“, 6. Änderung

vom 11. April 2008

Inhalt

1. Planungsanlass/ Änderungsbedarf

2. Lage und Begrenzung des Plangebietes

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

3.2 Bebauungsplan

3.3 Landschaftsplan

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Derzeitige Nutzung

4.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4.3 Verkehr/ ÖPNV- Anschluss

4.4 Vorhandene Infrastrukturen

5. Verfahrensstand –Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung-

6. Planungsmaßnahmen

6.1 Planungskonzept/ Beschreibung der Vorhaben

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.3 Erschließung/ ruhender Verkehr

6.4 Altlasten

6.5 Ver- und Entsorgung

7. Auswirkungen auf die Umwelt

7.1 Verkehr und Immissionsschutz

7.2 Landschaftsplanung/ Schutzgebiete

7.3 Fauna und Flora

7.4 Boden und Wasser

7.5 Klima und Luft

7.6 Auswirkungen auf den Menschen

8. Flächenbilanz

9. Bodenordnung

10. Festsetzungen und Hinweise

1. Planungsanlass / Änderungsbedarf

Anlass für das Änderungsverfahren des seit dem 25. Mai 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes Lünen Nr. 33 „Innenstadt Südost“, 4. Änderung sind die Überlegungen zur Neuordnung und Aufwertung vorhandener Flächenpotentiale im Bereich der südöstlichen Innenstadt. Eingebettet ist die Flächenentwicklung im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ in das Innenstadtkonzept Lünen 2012. Im Geltungsbereich des o. gen. Bebauungsplans liegen zwei der Leit-Projekte aus dem Stadtumbau-Konzept der Stadt Lünen

- Entwicklung von Einzelhandelsflächen Am Christinentor zwischen Lange Straße und Pfarrer-Bremer-Straße,
- Neubebauung (Zentrum für Bildung und Kultur) auf der Freifläche auf der Südseite der Neuberinstraße

Die 1981 getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die festgelegten Verkehrsführungen entsprechen allerdings diesen aktuellen Zielvorgaben nicht mehr, so dass dieses Bauleitplanverfahren notwendig ist. Der Gesamtbereich ist städtebaulich neu zu ordnen. Nur so können diese geplanten Nutzungen –adäquate Ansiedlung von Einzelhandel und Entwicklung eines zentralen Kulturstandortes- zur Stärkung des südlichen Innenstadtbereiches ermöglicht werden.

Für die Entwicklung der Einzelhandelsflächen „Am Christinentor“ bildet ein Nutzungskonzept des Investors die Basis für die Festsetzungen dieses zu ändernden Bebauungsplanes. Zwei externe Fachbüros haben dieses Konzept architektonisch entsprechend umgesetzt. Dieses bildet den Rahmen für die zu treffenden Festsetzungen im Bebauungsplan.

Das architektonische Konzept für ein Bildungs- und Kulturzentrum liegt konkret noch nicht vor, gleichwohl wird diese öffentliche Einrichtung bei den Festsetzungen mit berücksichtigt. Dafür wird auf der Südseite der Neuberinstraße auf einer Teilfläche der jetzigen Wiese ein entsprechendes Baufenster festgelegt. Dadurch, dass die ursprünglichen Festsetzungen –mehrgeschossige Bebauung- nie umgesetzt worden sind, sollen sie nunmehr endgültig aufgegeben und durch o. gen. Festsetzungen ersetzt werden. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten südlichen Teilabschnitt des rechtsgültigen Bebauungsplans, so dass lediglich die Teilfläche des Kirchengrundstückes –im Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt-, sowie die Parkplatzfläche an der Pfarrer- Bremer-Straße von den Änderungsplanungen ausgenommen bleiben.

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Als beschleunigtes 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 BauN-VO nicht überschritten wird, was bei dem vorliegenden Vorhaben mit ca. 10.500 m² Grundfläche nicht der Fall ist.

2. Lage und Begrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Lünen, Flur 10, und wird begrenzt:

- im Norden: von dem Kirchengrundstück (Südgrenzen der Flurstücke Nr. 1074, 1674, 1675)
im Osten: von der Pfarrer-Bremer-Straße, der Ostgrenzen der Flurstücke Nr. 1412, 1511
im Süden: von den Südgrenzen der Flurstücke Nr. 1749, 1179, 1511
im Westen: von der „Lange Straße“

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1. Flächennutzungsplan

Der seit dem 03.02.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt den Bereich nördlich der Neuberinstraße, zwischen Lange Straße und Pfarrer-Bremer-Straße als Kerngebiet dar. Der Bereich südlich der Neuberinstraße ist im westlichen Abschnitt als gemischte Baufläche und im östlichen Anschluss als Fläche für Gemeinbedarf – Einrichtung f. Jugendliche (Jugendheim) dargestellt.

3.2. Bebauungsplan

Der zur Änderung anstehende Planbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Lünen Nr. 33 „Innenstadt Südost“, 4. Änderung vom 25.05.1981. Diese Fassung bildet derzeit die planungsrechtliche Grundlage. Der Plan setzt für den Bereich nördlich der Neuberinstraße Kerngebiet mit differenzierten Maßen der baulichen Nutzungen fest.

Südlich der Neuberinstraße setzt sich auf der jetzigen Freifläche zwischen dem Gebäude der Musikschule und der Lange Straße die Festsetzung eines Kerngebietes mit einem Maß der baulichen Nutzung bis zu VI Vollgeschossen fort. Die Fläche der Musikschule selbst ist als Fläche für Gemeinbedarf, zweckbestimmt für ein Jugendheim festgesetzt.

Eine kleine Teilfläche zwischen dieser Gemeinbedarfsfläche und der östlich hiervon gelegenen Kurt-Schumacher-Straße liegt im Bebauungsplan Lünen Nr. 79 „Verkehrerschließung Innenstadt Ost“ und ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Faktisch besteht hier straßenbegleitendes „Grün“ zur Kurt-Schumacher-Straße.

Mit Datum vom 09.03.1987 trat die 5. Änderung „Ergänzung zum Bebauungsplan in Textform“ in Kraft. Diese 5. Änderung war notwendig geworden, damit eine konzentrierte Ansiedlung von Spielhallen in diesem Teilabschnitt der Lange Straße aufgrund einiger Leerstände von Geschäften explizit durch eine entsprechende „Textliche Festsetzung“ ausgeschlossen werden konnte.

3.3. Landschaftsplan Nr. 1

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen.

4. Bestandsbeschreibung

4.1. Derzeitige Nutzung

Im Änderungsbereich befinden sich an der „Lange Straße“ bis zu dem aufgeweiteten Platz „Am Christinentor“ Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise. Im rückwärtigen Bereich dieser Gebäudezeile liegt eine ursprünglich gewerblich genutzte Halle, die von der Pfarrer-Bremer-Straße erschlossen ist. Südlich dieses Platzes befindet sich ein in Teilen bis zu VIII- geschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Dieses Gebäude bildet zur Zeit den südlichen Abschluss des geschlossenen Stadtgefüges. Die Gemeinbedarfsfläche an der Neuberinstraße mit dem Gebäude der Musikschule, der Grünanlage zur Kurt-

Schumacher-Straße und die westlich vorgelagerte Grünfläche bis zur „Lange Straße“, schließen das Plangebiet im Süden bzw. im Osten ab.

4.2. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Wenngleich in der Fassung der 4. Änderung vom 25.05.1981 die Gebäude, Lange Straße 50, 54 und 56 nachrichtlich als Denkmale gekennzeichnet sind, wurden für diese zum Zwecke einer damaligen Neubebauung am 29.04.1982 ein Beschluss zum Abbruch des Wohn- und Geschäftshauses gefasst. Das entsprechende Einvernehmen zu dieser Maßnahme wurde am 25.11.1982 durch das Westfälische Amt für Denkmalpflege erteilt. Bis dahin waren die Gebäude als schützenswert eingestuft und waren seinerzeit als Anlage des Flächennutzungsplanes in der „Liste der Baudenkmale der Stadt Lünen“ vorläufig eingetragen. Zu einer Eintragung in die später aufgestellte Denkmalliste ist es demnach nicht gekommen, so dass sich in diesem Plangebiet selbst kein denkmalgeschütztes Gebäude befindet.

Unmittelbar nördlich knüpft das Gelände der ev. Kirche an. Die St. Georgs- Stadtkirche stellt ein besonderes Denkmal (Denkmal-Listennummer. 79) dar, dass durch Neuplanungen in seinem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden darf (Umgebungsschutz von Denkmalen im Sinne des § 9 Denkmalschutzgesetz). Im Verlauf der östlichen Lange Straße sind mehrere Denkmale vorhanden. Sie bilden den westlichen Abschluss des historischen Stadtquartiers. Auch diese sind bei Planungen in der Umgebung entsprechen in ihrem jeweiligen Erscheinungsbild zu respektieren.

4.3. Verkehr/ ÖPNV- Anschluss

Der Bereich der südlichen Langestraße ist verkehrlich angebunden über das Straßennetz „Lange Straße/ Neuberinstraße/ Pfarrer-Bremer-Straße“ mit den jeweiligen Anschlüssen an die Viktoriastraße und Kurt-Schumacher-Straße. Zwischen der Pfarrer-Bremer-Straße und der Kurt-Schumacher-Straße ist ein großer Parkplatz angelegt, der sowohl für die Öffentlichkeit, als auch für Private (Bindung) zur Verfügung steht. Im Zusammenhang mit dem Theaterparkplatz ist hiermit ein quantitativ gutes Parkplatzangebot für den südlichen Innenstadtbereich vorhanden. (Zusätzliches Parkangebot s. unter Pkt. 6.3)

4.4. Vorhandene Infrastruktur

Über die vorhandene, zu ersetzende bzw. in Abstimmung mit den Versorgungsträgern auszubauende Infrastruktur ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sichergestellt. (näheres s. Pkt. 6.5)

5. Verfahrensstand - Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 12.06.2007 die Aufstellung zur 6. Änderung beschlossen. Den Bürgern wurde zwischen dem 13.09.2007 und dem 28.09.2007 die Gelegenheit, sich zu der Planung zu äußern und sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Von einem unmittelbar betroffenen Anlieger wurden Bedenken zu der Planung geäußert, die zu einer Änderung der Plankonzeption geführt haben. Der von dem Betroffenen geforderte baurechtliche Abstand zwischen dem bestehenden Gebäude und der Neuplanung wurden in das überarbeitete Plankonzept eingearbeitet und entsprechend im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Bedenken konnten damit ausgeräumt werden. Die Änderung dieses Konzeptes wurde dem Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 27.11.2007 mitgeteilt.

6. Planungsmaßnahmen

6.1. Planungskonzept

Das Plangebiet setzt sich insgesamt aus drei Teilabschnitten zusammen. Der nördliche Teilabschnitt, der den Übergang zu dem Kirchengrundstück „St. Georg“ bildet, bleibt in seinem Gebäudestand erhalten, die Baufelder der rückwärtigen Bereiche und damit die

von der Lange Straße abgewandten Seiten werden zum Teil neu festgelegt. Damit soll der Bestand gesichert und zusätzliche Optionen für bauliche Erweiterungen geschaffen werden. Diese sind zwar durch die rechtsgültige Fassung des Bebauungsplanes bereits möglich, im Hinblick auf das hieran anknüpfende geplante Geschäftshaus sind bauliche Erweiterungen im mittleren Bereich jedoch städtebaulich neu zu ordnen. Nur so kann ein angemessener Übergang zum Kirchengrundstück und ein städtebaulich angemessener, rückwärtiger Abschluss zu der platzartigen Stichstraße nachhaltig gebildet werden.

Südlich angrenzend ist ein großflächiges Geschäftshaus mit einem für Innenstädte typischen Geschäftsbesatz geplant. Insgesamt werden hier 5 Mieteinheiten angesiedelt, die der mittelzentralen Funktion der Stadt Lünen angemessenen sind. Es entsteht eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 4000 m². Dieses Gebäude wird sich auf der gesamten Fläche zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus, Lange Straße 58/ 60 und der öffentlichen Stichstraße „Am Christinentor“ im Norden, der Pfarrer-Bremer-Straße im Osten und des südlich gelegenen mehrgeschossigen Gebäudekomplexes an der Neuberinstraße erstrecken. Der Abbruch der Gebäude, Lange Straße 62, 64-68 und der ehemals gewerblich genutzte Halle, Pfarrer-Bremer-Straße 10, schaffen das notwendige Flächenangebot für o. gen. Maßnahme. Diese drei zum Abbruch vorgesehenen Gebäude befinden sich in einem äußerst desolaten Zustand, der Abbruch ist städtebaulich wünschenswert und bietet Platz für neue qualitativere Bebauung.

Das projektierte II- geschossige Geschäftshaus erhält 3 Ebenen, wobei

- im Untergeschoss die erforderliche Tiefgarage mit 140 Einstellplätzen,
- im Erdgeschoss die Verkaufsflächen der 5 Mieter und
- im I. Obergeschoss Nebenräume und zum Teil noch weitere Verkaufsflächen

untergebracht werden sollen. Die 5 voneinander getrennten Geschäftseinheiten werden jeweils von der Lange Straße mit den jeweiligen Kundeneingängen erschlossen. Durch die geplante vertikale Gliederung der Fassade (Vor- und Rücksprünge in der Fassade/ Materialwechsel) und durch die verschiedenen Höhen der Wandscheiben erscheint das Gebäude aus mehreren, kleinteiligen Ladensegmenten zu bestehen und entspricht somit der verschiedenartigen urban gewachsenen Baustruktur entlang der Lange Straße. In einem zwischen dem Investor und der Stadt Lünen bereits beschlossenen „Städtebaulichen Vertrag“ sind weitere städtebauliche Kriterien und gestalterische Aspekte festgelegt, damit die Qualitätsansprüche an das Geschäftshaus auch nachhaltig umgesetzt werden können. Der zur Pfarrer-Bremer-Straße hin geschwungene II- geschossige Gebäudeteil erhält im Erdgeschoss zusätzlich Nebenräume der 5 Mieter; das Obergeschoss soll zusätzlich mit Büro-/Praxisräumen besetzt werden. Das Gebäude wird insgesamt mit einem Flachdach ausgebildet, wobei das Dach des I- geschossigen Gebäudeteils dabei extensiv begrünt werden soll.

Der verbleibende öffentliche/ private Bereich zwischen diesem geplanten Gebäude und dem südlich gelegenen Gebäudekomplex (Kempfhäus) soll als Platz einheitlich attraktiv gestaltet werden. Das Treppenhaus/ Aufzug zur Erschließung der Parkebene wird zum einem von diesem Platz, zum anderen von der Pfarrer-Bremer-Straße aus erschlossen.

Der südliche Teilabschnitt des Plangebietes mit dem Gebäudebesatz der jetzigen Musikschule und dem Lünen Kultur- und Aktionszentrum --LÜKAZ- wird entsprechend weiter als

Fläche für Gemeinbedarf, jedoch mit einer geänderten und nutzungsspezifisch erweiterten Zweckbestimmung „Kultureinrichtungen“, festgesetzt. Wenngleich ein architektonisches Konzept für ein Bildungs- und Kulturzentrum derzeit noch nicht vorliegt, wird diese öffentliche Einrichtung bei den Festsetzungen über Art und Maß dieser baulichen Nutzung bereits zu diesem Zeitpunkt mit berücksichtigt. Dafür wird auf der Südseite der Neuberinstraße auf einer Teilfläche der jetzigen Grünfläche ein entsprechend erweitertes

Baufenster festgelegt. Dadurch, dass die ursprünglichen Festsetzungen –Kerngebiet mit mehrgeschossiger Bebauung- nie umgesetzt worden sind, werden diese nunmehr endgültig aufgegeben und über das Baufeld hinaus durch eine öffentliche Fläche ersetzt werden. Zwischen der Lange Straße im Westen und dem festgeschriebenen Baufeld verbleibt eine großzügig zugeschnittene Aufweitung des Straßenraumes. Die Fläche wird als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Die Fläche zwischen dem LÜKAZ- Gebäude und der Kurt-Schumacher-Straße, von der eine geringfügige Teilfläche im Plangebiet des Bebauungsplanes Lünen Nr. 79 „Verkehrerschließung Innenstadt Ost“ liegt, ist mit in die Überplanung einbezogen worden. Diese festgelegte Grünfläche wird nachhaltig einen grünen Saum zu der Straße bilden. Der zuvor gen. Bebauungsplan, der die Straßen-trasse nebst begleitendem Grün insgesamt als Verkehrsfläche festsetzt, erhält hier eine entsprechende Kennzeichnung über die Neufestsetzung –öff. Grünfläche-.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfestsetzung südlich der Neuberinstraße wird der gesamte Bereich der Citynutzung entsprechend nach § 7 Baunutzungsverordnung als Kerngebiet festgesetzt. Die im Kerngebiet allgemein nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen werden insoweit eingeschränkt, als in den Erdgeschosebenen ausschließlich Geschäfte und Wohnungen erst ab dem 1. OG zugelassen werden sollen. Nur so können spezifische Nutzungen in den Erdgeschosebenen der Gebäude für die Innenstadt gesichert werden. Davon ausgenommen ist das geplante Geschäftshaus. Hier sind ausschließlich Geschäfte in den maximal 2 Geschosebenen vorgesehen.

Die in der 5. Änderung des Bebauungsplanes getroffene Festsetzung über den Ausschluss von Spielhallen in diesem Teilabschnitt der Lange Straße wird entsprechend in dieser Änderungsplanung mit übernommen. Die bereits bestehende Spielhalle in dem mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus an der Neuberinstraße bleibt von diesem Ausschluss unberührt.

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 Umgebungswerte festgesetzt. Durch differenzierte Höhenbeschränkungen und Festsetzungen der Geschossezahlen wird das Maß der bestehenden Bebauung, sowie das Maß des geplanten Geschäftshauses (Höhenfestsetzungen über NN i. V. m. mit der Festsetzung der Geschossezahl) genügend bestimmt, so dass eine festgelegte Geschossflächenzahl in diesem mit unterschiedlichen Höhen gestaffelten Gesamtbereich keine darüber hinausgehende baulich Optionen ermöglicht. Der Umfang der jeweils festgesetzten Baufelder in den jeweiligen MK Gebieten entspricht der GRZ von 1.0. Die Baufelder sind überwiegend mit Baugrenzen gefasst. Damit bei der Neuplanung die Gebäudefluchten der benachbarten Gebäudezeilen an der Lange Straße entsprechend aufgenommen werden, wird hierfür eine Baulinie festgelegt.

Das geplante Geschäftshaus erhält maximal II Vollgeschosse, wobei das II. Geschoss in Teilen als Staffelgeschoss auszubilden ist. Der Abschluss des Gebäudes, sowohl für den II- geschossigen, als auch für den I- geschossigen Bereich wird mit einem Flachdach gebildet. Dabei soll das Flachdach des I- geschossigen Gebäudeteils extensiv begrünt werden.

Die Gemeinbedarfsfläche, südlich der Neuberinstraße, erhält ein Baufeld, das optional sowohl bauliche Erweiterungen, als auch die Errichtung eines Neubaus ermöglichen soll. Das bestehende Gebäude wird von diesem Baufeld nicht vollständig gefasst. Damit soll im Falle eines neu zu errichteten Gebäudes in der Flucht der Baugrenze erreicht werden, dass der Straßenraum zur Neuberinstraße weiträumiger geöffnet werden kann. Nur so kann nachhaltig zum östlich gelegenen Theater langfristig eine zumindest optische Verknüpfung und damit eine ungehinderte Sicht ermöglicht werden.

6.3 Erschließung/ ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser, Lange Straße 52 – 60, erfolgt im rückwärtigen Bereich über eine öffentlich Stichstraße, die an der Pfarrer-Bremer-Straße angeschlossen ist.

Die Tiefgarage des geplanten Geschäftshauses erhält die Zufahrt über die Pfarrer-Bremer-Straße in etwa der Höhe der jetzigen Parkplatzzufahrt. Das Parkhaus erhält insgesamt 140 Einstellplätze. Damit wird für die südliche Innenstadt ein weiteres, zentrales Angebot für den ruhenden Verkehr geschaffen. Die Anlieferung der Handelsflächen in diesem Objekt erfolgt, wie auch in anderen Teilabschnitten der Lange-Straße, von der Fußgängerzone aus. Die Standorte für die notwendigen Müllcontainer sind bereits in der Hochbauplanung berücksichtigt worden, sie werden innerhalb des Gebäudes nahe der Pfarrer-Bremer-Straße im Erdgeschoss untergebracht. Die entsprechende Entsorgung erfolgt demnach von hier aus über die Pfarrer-Bremer-Straße.

Die Fläche zwischen diesem geplanten Neubauobjekt und dem südlich angrenzenden bestehenden Wohn- und Geschäftshaus ist von der Lange Straße aus bis zum Treppenhause der Tiefgarage öffentlich als Verkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus bestehen auf der daran anknüpfenden Privatfläche für die Öffentlichkeit bis zur Pfarrer-Bremer-Straße Gehrechte. Damit bleibt die fußläufige Verbindung zwischen diesen beiden Straßen und damit auch zu dem Parkplatz an der Pfarrer-Bremer-Straße bestehen. Eine einheitliche Gestaltungsmaßnahme der öffentlichen Straßenfläche und der privaten „Innenhofffläche“ des Wohn- und Geschäftshauses wird in diesem Zusammenhang angestrebt.

6.4 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Unna für den Raum Lünen sind innerhalb des Plangebietes mehrere Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Diese wurden im Rahmen einer im Jahre 2005 durchgeführten Auswertung von aktuellen und historischen Luftbildreihen, topografischen Karten, Adressverzeichnissen und Gewerbedateien als potentiell altlastenrelevant erkannt. Diese Teilflächen werden im weiteren Planungsprozess überprüft und im Falle einer Bestätigung eines Altlastenverdachts werden in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde des Kreises Unna weitergehende Untersuchungen und ggfls. notwendige Sicherungs-/ Sanierungsmaßnahmen durchgeführt

6.5 Ver- und Entsorgung

Über die vorhandene Infrastruktur ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sichergestellt. Für das geplante Geschäftshaus sind jedoch zudem ergänzende Maßnahmen durchzuführen. Anschlussmöglichkeiten für das geplante Geschäftshaus sind an das vorhandene Kanalnetz innerhalb der Straßen „Am Christinentor“ im Süden und Pfarrer-Bremer-Straße im Osten gegeben. Außerdem besteht die Möglichkeit des Anschlusses nach Norden über einen vom Bauherrn neu zu erstellenden Kanal DN 400 mit dem entsprechenden Anschlusspunkt in der Pfarrer-Bremer-Straße. In diesem Zusammenhang entfällt der zur Zeit auf diesem Gelände verlaufende Abwasserkanal DN 400.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

Das am 01.01.2007 in Kraft getretene „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ ermöglicht für diesen Planbereich, ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ohne Umweltprüfung durchzuführen. Es unter

liegt nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; d. h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt. Die Pflicht zum ökologischen Ausgleich entfällt somit.

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.

7.1 Verkehr und Immissionsschutz

Im Bereich der Langestraße/ Neuberinstraße wird möglicherweise durch erhöhtes Verkehrsaufkommen im Rampenbereich der Tiefgarage und durch die TG- Ebene selbst eine Immissionsbelastung auftreten. (Schutzbedürfnisse des Wohnens im Kerngebiet (60 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts) Der Nachweis zur Einhaltung dieser Richtwerte wird im Rahmen der Baugenehmigung entsprechend zu erbringen sein.

7.2 Landschaftsplanung/ Schutzgebiete

-Schutzgebiete/ Biotopverbund

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Lünen.

In der Biotopkartierung des baulichen Innenbereiches (LÖBF 2001) wurde der Bereich nicht erfasst.

Gemäß § 62 LG geschützte Biotope kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

7.3 Fauna und Flora

Der Planungsraum wird als weitgehend versiegelter Bereich lediglich von einzelnen Straßenbäumen mit entsprechenden Baumscheiben unterbrochen. Es sind hier 19 Bäume betroffen, deren Stammumfänge von 0, 70m – 1, 60m reichen. Es handelt sich hier um Ahorne, Linden, Kugelakazien und eine Kastanie. Davon fallen 15 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Lünen. Die Baumscheiben sind mit „Catoneaster dammeri Skogsholm“ bepflanzt. Weitere Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet nicht zu finden. Für die wegfallenden Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Der Wegfall der sowohl bepflanzten als auch der unbepflanzten Baumscheiben wird durch die vorgesehene Dachbegrünung des Geschäftshauses-Erdgeschosses kompensiert.

Die Ersatzpflanzung der wegfallenden Bäume kann nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen. Sie wird über den Weg der Ersatzpflanzungen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Das Vorkommen seltener oder besonders geschützter Pflanzen- oder Tierarten ist aufgrund der Standortverhältnisse nicht zu erwarten.

7.4 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist durch Asphaltdecken bereits weitgehend versiegelt. Das Regenwasser wird in die Kanalisation abgeleitet.

Bei Realisierung der Tiefgarage müssen die Grundwasserverhältnisse berücksichtigt werden.

Abgesehen davon treten durch die Planung keine Veränderungen der Boden- und Wasserverhältnisse ein.

7.5 Klima und Luft

Das Plangebiet kann bei hoher Bebauungsdichte und Versiegelungsgrad dem Stadtklima mit leicht erhöhten Temperaturen, warmluftproduzierenden Flächen und geringeren Temperaturschwankungen zugeordnet werden.

Eine Verbesserung des Innenstadtklimas wird durch Vegetationsstrukturen erreicht. Obwohl im Plangebiet die vorhandenen Bäume entfallen, kann die Klimasituation durch die geplante extensive Begrünung des Flachdachbereiches verbessert werden.

7.6 Auswirkungen auf den Menschen

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung die Bevölkerung im Allgemeinen zu verstehen. Der visuelle Eindruck (Stadtbild) wird insbesondere durch das geplante Geschäftshaus wesentlich aufgewertet.

Die Errichtung der Tiefgarage mit den maximal 140 Einstellplätzen kann gegebenenfalls ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen. Die Rampenzufahrt erfolgt über die

Pfarrer-Bremer-Straße, sie wird innerhalb des Gebäudes angelegt. Für die Wohnnutzungen im Bereich der Lange Straße werden aufgrund der Lage der Zufahrt keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten sein. Vielmehr wird die geplante II- geschossige Bebauung an der Pfarrer- Bremer- Straße den vorhandenen großflächigen Parkplatz zukünftig abschirmen. Es ist davon auszugehen, dass sich die jetzige Situation insgesamt nicht verändert.

8. Flächenbilanz

	Flächengröße in m²	Flächenanteil in %
Kerngebiet	8.272	36
Fläche für Gemeinbedarf	4.604	20
Öffentliche Grünflächen	2.501	11
Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten	757	3
Öffentliche Verkehrsflächen	6.841	30
Gesamt	22.975	100,00

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die hierfür erforderlich Umlegung ist mit Beschluss des Umlegungsausschusses vom 04. September 2007 abgeschlossen. 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 (BauGB) vom 21.12.2006 getroffenen Festsetzungen i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.04.1993 in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Fachbereich
Planen-Bauen-Umwelt-Verkehr

Abteilung
Stadtplanung

gez.
Hans-Bernd Host
Fachbereichsleiter

gez.
Johannes Kleffken
Verfasser

Diese Begründung hat zusammen mit der 1. Ausfertigung (Urschrift) des Bebauungsplanes Lünen Nr. 33 „Innenstadt Südost“, 6. Änderung in der Zeit zwischen dem **18. April 2008** und dem **21. Mai 2008** im „Technischen Rathaus“ der Stadt Lünen, Willy-Brandt-Platz 5, im Lichthof der Abteilung Stadtplanung, 3. Obergeschoss, während der Dienststunden der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Lünen, 25. Mai 2008
Im Auftrag

gez.
Johannes Kleffken