

Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Lünen Nr. 67

- Schulkamp Pflegeheim V -

Stand: 23.09.2006

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
5. Beschreibung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
6. Erschließung
7. Infrastruktur
8. Ver- und Entsorgung
9. Umweltbelange
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege
11. Bodenordnung
12. Festsetzungen und Hinweise
13. Umweltbericht
14. Gutachten

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt in der Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, in der Neufassung vom 27.08.1997, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Brambauer

Flur 8

Flurstücke 48, 49, 544 und 695

Nördliche Grenze: Die Flurstücke der Häuser Diesterwegstr. 1 – 5, das Flurstück 264 sowie das Grundstück des Hauses Waltroper Str. 25a, Flurstück 467

Östliche Grenze: Die Grundstücke der Häuser Waltroper Str. 17, 19 und 21

Südliche Grenze: Das Grundstück des Hauses Waltroper Str. 15, Flurstück 439 sowie das Grundstück des Kindergartens, Flurstücke 162, 523 und 524

Westliche Grenze: Das Grundstück der Schulsporthalle, Flurstück 745

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Brambauer und grenzt an die Haupteinkaufsstraße des Stadtteils. In der überwiegend 3 bis 4-geschossigen geschlossenen Straßenrandbebauung entlang der Waltroper Straße befinden sich in den Erdgeschossen unterschiedliche Ladenlokale. An der Diesterwegstraße besteht ebenfalls eine Straßenrandbebauung, jedoch in offener Bauweise. An den rückwärtigen Gebäudeseiten der vorhandenen Bebauung lagern sich unterschiedliche Anbauten und teilweise größere Stellplatzanlagen an. Die Gartenflächen sind begrünt. Teilweise existiert alter Baumbestand. Unmittelbar an der Nordostecke des Planbereiches steht ein kleines Wohngebäude, das teilweise über die Grundstücksgrenze gebaut wurde.

Das jetzt zur Umnutzung anstehende Grundstück wurde in der Vergangenheit als Gärtnerei genutzt. Die aufstehende marode Bausubstanz aus Gewächshäusern, Schuppen und sonstigen Nebengebäuden soll abgerissen werden. Entlang der Waltroper Straße stehen 2 ebenfalls auffällige Wohn- und Geschäftshäuser, die im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch einen Neubau ersetzt werden sollen.

Im westlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich 2 Kindergärten und eine Sporthalle mit den entsprechenden Stellplätzen. Die Zuwegung zu diesen öffentlichen Einrichtungen erfolgt für den Kfz-Verkehr ausschließlich über die Diesterwegstraße. Eine Fußwegeverbindung besteht zur Mengeder Straße. Die Zufahrt von der Diesterwegstraße soll in Zukunft für den Anlieferungsverkehr des geplanten Seniorenpflegeheims genutzt werden. Die Hauptzufahrt zum Plangebiet erfolgt durch eine Tordurchfahrt in der Blockrandbebauung der Waltroper Straße. Diese Tordurchfahrt diente zuvor auch zu Anlieferungszwecken für die Gärtnerei.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 03.02.2006 ist der zu überplanende Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

3.2. Bauplanungsrecht

Der seit dem 20.06.1977 rechtsgültige Bebauungsplan Lünen Nr. 67 "Schulenkamp" setzt entlang der Waltroper Straße in einer Tiefe von ca. 73 m ein Mischgebiet mit max. 3-geschossiger Bauweise fest. Der daran westlich angrenzende Teil ist als "Fläche für den Gemeinbedarf – Schule" festgesetzt. Mit Rechtskraft dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das bestehende Planrecht ersetzt.

3.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 1 für den Raum Lünen.

4. Anlass, Ziel und Zwecke der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lünen Nr. 67 "Schulenkamp Pflegeheim V" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Seniorenpflegeheimes geschaffen werden. Der Bedarf an Pflegeplätzen für Senioren im Stadtteil Lünen-Brambauer ist nach Aussage der Koordinierungsstelle Altenarbeit des Fachbereichs Arbeit und Soziales beim Kreis Unna gegeben. Der Stadtteil Brambauer verfügt über eine Einwohnerzahl von 20.016 (am 31.12.2005), wovon 4.824 Bewohner (am 09.02.2006) über 60 Jahre alt sind. Der Anteil der 76- bis über 100-Jährigen liegt dabei bei ca. 30 %. Im Stadtteil Brambauer befindet sich jedoch nur ein Seniorenpflegeheim mit momentan 180 Pflegeplätzen, die in Kürze durch eine Umbaumaßnahme auf ca. 140 Pflegeplätze reduziert werden sollen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Festsetzung "Fläche für ein Pflege- und Wohnheim" bzw. entlang der Waltroper Straße mit der Festsetzung "Wohn- und Geschäftshaus" soll diese Nutzung entsprechend gesichert werden. Die Planung führt zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes in Form einer langjährigen Brache innerhalb der zentralen Ortslage Brambauers. Die Festsetzung von 3 Vollgeschossen und im Bereich des Seniorenpflegezentrums einem punktuell zugelassenen vierten Geschoss fügt sich in die vorhandene Höhenentwicklung im Plangebiet ein.

Die Erschließung ist von der Waltroper Straße in Form einer Tordurchfahrt im Bereich Waltroper Straße 25 als private Zufahrt geplant. Der Anlieferverkehr erfolgt über die Diesterwegstraße und die dort befindliche Zufahrt zum Kindergarten und zur Sporthalle. Eine differenzierte Verkehrsführung, einerseits für den Fußgängerverkehr und andererseits für Pkw und Anlieferung, ist durch die Unterteilung in Gehweg- und Fahrstreifen bereits vorhanden.

5. Beschreibung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bei dem geplanten Seniorenpflegeheim handelt es sich um einen winkelförmigen Baukörper in 3-geschossiger Bauweise.

Im Schnittpunkt der beiden Riegel, in dem sich auch der Eingang befindet, wird zur Betonung der Ecksituation ein 4-geschossiger Teilbereich vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Da der rückwärtige Teil des Geltungsbereichs der Seniorenpflege dienen soll, wird als Art der baulichen Nutzung "Pflege- und Wohnheim" festgesetzt. Im vorderen Bereich, d. h. entlang der Waltroper Straße, wird die Festsetzung "Wohn- und Geschäftshaus" getroffen. Für den Bereich "Pflege- und Wohnheim" gilt eine Festsetzung von 3 bis 4 Vollgeschossen und für den Bereich "Wohn- und Geschäftshaus" 5 Vollgeschosse als Obergrenze bei einer GRZ von 0,6.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereichs wird die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt. Im Plangebiet ist die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt, die einen mehr als 50 m langen Baukörper zulässt.

Entlang der Waltroper Straße wird mittels einer Baulinie gewährleistet, dass sich das Wohn- und Geschäftshaus in die vorhandene Straßenrandbebauung einfügt. Hier ist eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

Gestaltung

Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW sichern ein harmonisches äußeres Erscheinungsbild der Gebäude im Planbereich, führen aufgrund eines dennoch weit gefassten gestalterischen Rahmens aber nicht zu einer zu starken Eingrenzung architektonischer Vielfalt. Es werden helle Putzfassaden mit farbigen Akzentuierungen und Flachdächer für das Pflegeheim vorgeschrieben. Für das Wohn- und Geschäftshaus an der Waltroper Straße ist ebenfalls eine helle Putzfassade vorgeschrieben. Um ein harmonisches Einfügen in die vorhandene heterogene Dachlandschaft zu ermöglichen, werden für die Dachform keine Festsetzungen getroffen.

6. Erschließung

6.1. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In ca. 800 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Endstelle der Stadtbahnlinie U 41, Brechtener Straße/Verkehrshof, die den Ortsteil Lünen-Brambauer mit der Dortmunder Innenstadt verbindet. Weiterhin befinden sich in der Waltroper Straße Haltestellen der Buslinien 284, 472 und C 1, die in regelmäßigen Abständen regionale und überregionale Verbindungen herstellen.

6.2. Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Waltroper Straße und von dort über die Mengeder Straße, die Brechtener Straße sowie die Königsheide mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden.

6.3. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt von der Waltroper Straße über eine nichtöffentliche Mischverkehrsfläche als Stichstraße. Der Anlieferverkehr wird über die Diesterwegstraße abgewickelt.

6.4. Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO getroffen worden. Die Stellplätze für das Seniorenpflegezentrum wurden auf deren schalltechnische Auswirkungen gutachterlich untersucht, um unzumutbare Störungen für die Nachbargrundstücke im Sinne des § 51 Abs. 7 BauONRW zu vermeiden.

7. Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind an der Waltroper Straße und an der Mengeder Straße in ca. 500 m Entfernung vorhanden. Generell ist die zentrale Ortslage ein wesentlicher Vorteil für die Bewohner des Heimes, um ihnen auch bei geringer Mobilität eine gewisse Eigenständigkeit zu ermöglichen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereichs mit Gas, Wasser, elektrischer Energie und Telekommunikationseinrichtungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Stadtwerke Lünen und die Telekom sichergestellt. Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist durch das Kanalnetz der SAL gewährleistet. Schmutz- und Regenwasser wird in den Mischwasserkanal in der Diesterwegstraße mit Anschluss an die Zufahrt zur Sporthalle eingeleitet. Eine Regenwasserversickerung ist nach den Versickerungsuntersuchungen des Büros TABERG Ingenieure von Mai 2006 nicht empfehlenswert. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes liegt im unteren Grenzbereich. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels (1 m bis 2,40 m unter Gelände-Oberkante, stark schwankend) wäre lediglich eine Muldenversickerung mit max. Muldentiefe von 30 cm möglich. Vor dem Hintergrund der hohen Flächeninanspruchnahme bei einer Muldenversickerung sowie der vorhandenen Ortsteinbildung ist die Errichtung einer Versickerungsanlage nicht sinnvoll.

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG –) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S 126; 18. August) zuletzt geändert durch Art. 1 d. G. v. 03. Mai 2005 (GV. NRW. S 463) mit Wirkung vom 11. Mai 2005 zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist von der Verpflichtung nach Absatz 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

9. Umweltbelange

9.1. Eingriffsregelung

Rechtliche Grundlagen

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Ausgleichmaßnahmen

Das Plangebiet ist 5.051 m² groß. Der Ist-Zustand des Bestandes hat einen Gesamtflächenwert von 1.774 Punkten, was einem mittleren Durchschnittswert von 0,4 Punkten/m² bedeutet. Der Soll-Zustand der Planung hat einen Gesamtflächenwert von 969,1 Punkten, also einen geringen Durchschnittswert von 0,2 Punkten/m². Die Gesamtbilanz ergibt folglich einen Wert von Minus 939,1 Punkten.

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das bereits seit dem 20.06.1967 bestehende Baurecht ersetzt werden. Bei Gewichtung der entgegenstehenden Belange von Natur und Landschaft zu Wohnbedarf, insbesondere zur Errichtung eines Pflegeheimes mit gemeinnütziger Funktion, wird als Ergebnis dieser Abwägung entschieden und für gerechtfertigt gehalten, dem Belang des Wohnbedarfs aus den dargelegten Gründen Vorrang einzuräumen.

9.2. Altlasten/Bodenschutz

Das Plangebiet wurde bis zur Aufgabe des Betriebes als Gärtnerei genutzt. Hinweise auf Altablagerungen liegen z. Zt. nicht vor. Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster des Kreises Unna verzeichnet.

9.3. Geräuschimmission

Gemäß gutachterlicher Beurteilung des Ingenieurbüros für technische Akustik und Bauphysik ITAB aus Dortmund vom 05.05.2006 und einer ergänzenden Beurteilung vom 06.09.2006 sind einerseits die zu erwartenden Geräuschimmissionen, die sich durch den Neubau in Bezug auf die nächstgelegene Wohnbebauung ergeben, andererseits aber auch diejenigen Immissionen, die auf das neue Pflegeheim einwirken, untersucht worden. Zugrunde gelegt wurden dabei die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau und die TA Lärm. Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen: Die Betriebsvorgänge des geplanten Seniorenpflegezentrums und die damit verbundenen zu erwartenden Geräuschimmissionen führen nicht zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) an der nächstgelegenen Wohnbebauung Waltroper Straße und der Diesterwegstraße. Auf den Freiflächen dieser Wohnbebauung, d. h. den Gärten und Balkonen, werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (MI/MK) ebenfalls nicht überschritten. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der Vorgaben gemäß Schallschutzgutachten, insbesondere der Ausschluss der Nutzung der Stellplatzanlage des Pflegeheimes in der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr.

Auch die Geräuschimmissionen, die sich durch die vorhandenen Stellplatzanlagen der Sporthalle und durch die geplante Stellplatzanlage des Pflegeheimes für die Bewohner des Pflegeheimes ergeben, überschreiten die zulässigen Grenzwerte nicht. Wesentliche Konflikte hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes der Bewohner des zukünftigen Pflegeheimes sind nicht zu erwarten.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bodendenkmäler und denkmalgeschützte Bausubstanz sind in dem überplanten Gebiet nicht vorhanden. Auch archäologische Funde sind bislang nicht bekannt geworden.

11. Bodenordnung

Zum Erwerb der Flächen im Planbereich wurde durch den Vorhabenträger der notarielle Kaufvertrag geschlossen. Dieser befindet sich z. Zt. in Abwicklung.

12. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage des Katasterplanes im Maßstab 1: 500 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 01.10.1998 getroffenen Festsetzungen i. V. m. der BauNVO vom 27.01.1990 in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

13. Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
 - 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.1.1 Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.1.2 Plankonzept, Festsetzungen und Standorte
 - 1.1.3 Bedarf an Grund und Boden
 - 1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen
 - 1.2.1 Ziele in Fachgesetzen
 - 1.2.2 Regionalplanung, Gebietsentwicklungsplan
 - 1.2.3 Flächennutzungsplan
 - 1.2.4 Landschaftsplan
 - 1.2.5 Sonstige bedeutsame Planungen und Konzepte
 - 1.2.6 Art der Berücksichtigung bei der Planaufstellung
2. Aufgabenstellung / Zielkonzeption
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - 2.1.1 Gebietsbeschreibung, Einflussbereich der Auswirkungen
 - 2.1.2 Nutzung durch Menschen, Siedlungen, Infrastruktur etc.
 - 2.1.3 Vegetation, Pflanzen und Pflanzengesellschaften
 - 2.1.4 Tiere, Vorkommen, Lebensräume
 - 2.1.5 Geologie, Morphologie, Grundwasser
 - 2.1.6 Oberflächengewässer

- 2.1.7 Luft, Klima
- 2.1.8 Landschaft/Erholung
- 2.1.9 Kulturgüter, Bau- und Bodendenkmäler
- 2.2. Prognose der Entwicklungen des Umweltzustandes
 - 2.2.1 Veränderung des Gebietscharakters
 - 2.2.2 Darstellung der umweltbezogenen Auswirkungen auf Schutzgüter
 - 2.2.2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.2.2.2 Schutzgut Pflanzen
 - 2.2.2.3 Schutzgut Tiere
 - 2.2.2.4 Schutzgut Boden und Grundwasser
 - 2.2.2.5 Schutzgut Wasser, Gewässer
 - 2.2.2.6 Schutzgut Luft/Klima
 - 2.2.2.7 Schutzgut Landschaft/Erholung
 - 2.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 2.2.2.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern
 - 2.2.3 Zum Umgang mit Abfällen
 - 2.2.4 Zur Abwasserbeseitigung
 - 2.2.5 Energetische Sachverhalte
 - 2.2.6 Berührtheit von Gebieten mit Gemeinschaftlicher Bedeutung
 - 2.2.7 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
 - 2.3.1 Eingriffsvermeidung
 - 2.3.2 Eingriffsminderung
 - 2.3.3 Maßnahmen i. S. der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, Bilanz, Beschreibung des Ausgleichs
- 3. Zusätzliche Angaben
 - 3.1 Angewandte Verfahren
 - 3.1.1 Merkmale der technischen Verfahren
 - 3.1.2 Schwierigkeiten, Lücken

- 3.2 Maßnahmen zur Überwachung
- 4. Zusammenfassung
- 5. Quellenverzeichnis

Tabellenverzeichnis

- A. Eingriffszustand des Untersuchungsraums (IST-Zustand)
- B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den
Festsetzungen des Bebauungsplans (SOLL-Zustand)

Kartenverzeichnis

- Plan 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes
- Plan 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

1.1.1 Ziele des Bebauungsplanes

Im seit dem 20.06.1977 rechtsgültigen Bebauungsplan Lünen Nr.67 – Schulenkamp – wurde in einer Tiefe von ca. 73 m entlang der Waltroper Straße ein Mischgebiet mit max. 3-geschossiger Bebauung festgesetzt. Die westlich daran anschließende Fläche ist als „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ festgesetzt. Das bestehende Planungsrecht wird durch das Inkrafttreten des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersetzt (SCHAMP UND SCHMALÖER, 2006a).

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und befasst sich mit den Belangen des Umweltschutzes. Der Bestand wird anhand der Bestandsaufnahme und anderer Quellen analysiert, anschließend werden die Auswirkungen auf den Bestand prognostiziert und abschließend wird der Eingriff gem. § 19 BNatSchG bewertet. In diesem Zusammenhang werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich vorgeschlagen.

1.1.2 Plankonzept, Festsetzungen und Standorte

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll ein Seniorenpflegezentrum auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei entstehen. Damit wird der Unterversorgung an Seniorenpflegeplätzen im Stadtbezirk Brambauer Rechnung getragen (SCHAMP UND SCHMALÖER, 2006a). An der Waltroper Straße Nr. 23 und 25 werden die bestehenden und ungenutzten Wohn- und Geschäftshäuser durch einen Neubau ersetzt. Die innere Erschließung erfolgt über eine geplante Tordurchfahrt an der Waltroper Straße im Osten. Der Anlieferverkehr zum Seniorenpflegezentrum wird über die Diesterwegstraße abgewickelt. Für den Anwohner- und Besucherverkehr ist die Mischverkehrsfläche von der Waltroper Straße aus vorgesehen. Es sind 27 Stellplätze geplant, davon sind 23 über die Waltroper Straße erreichbar. Es ist ein Behindertenstellplatz vorgesehen (ebd.).

1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Das Baugebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dazu werden die Nebenanlagen wie z. B. Stellplätze hinzugerechnet. Die Erschließung erfolgt über eine 361,25 m² große Mischverkehrsfläche von der Waltroper Straße aus. Im Westen des Plangebietes ist eine 174 m² große Zufahrt mit Wendemöglichkeit geplant. Insgesamt ist das Plangebiet 5.051 m² groß.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind die Belange des §§ 18 bis 21 BNatSchG mit den entsprechenden Regelungen des Landschaftsgesetzes NW und des BauGB zu beachten.

Gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Gem. § 19 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Bei der Festsetzung von Art und Umfang der Maßnahmen sind die Programme und Pläne nach den Landschaftsprogrammen, Landschaftsrahmenplänen und Landschaftsplänen zu berücksichtigen (§19 Abs. 2 BNatSchG).

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts kommen auch Maßnahmen einer naturverträglichen Bodennutzung in Betracht, die der dauerhaften Verbesserung des Biotop- und Artenschutzes dienen. Ausgleichsmaßnahmen sind, soweit dies zumutbar ist, auf Flächen im Eigentum des Verursachers durchzuführen. Bei Neuversiegelungen ist der Ausgleich vorrangig durch eine Entsiegelung an anderer Stelle in dem betroffenen Raum zu bewirken. Bei lang andauernden Eingriffen hat der Verursacher auch vorübergehende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu mindern. Können die Maßnahmen nach Beendigung des Eingriffs erhalten werden, sind sie auf den Ausgleich anzurechnen (§ 4 Abs. 4 LG NW).

Allgemeine Bestimmungen über Ersatzmaßnahmen und Ersatzgeld regelt das Landschaftsgesetz NW (LG NW). Im Kreis Unna gelten weiterführende Regelungen über Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung sowie zu Ökokonto und Flächenpool (KREIS UNNA, 2003a; 2003b).

Gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans besteht seit dem 20.06.1977 der rechtsgültige Bebauungsplans Lünen Nr. 67 „Schulenkamp“ (SCHAMP UND SCHMALÖER, 2006a).

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Im Bericht sind die nach der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen (§ 2a BauGB).

1.2.1 Ziele in Fachgesetzen

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt und ohne Vermischung mit Schutzwasser über eine Kanalisation einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist (§ 51a Abs. 1 Landeswassergesetz NW, LWG NW). Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist von der Verpflichtung nach Absatz 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist (§ 51 a Abs. 2 LWG NW).

Nach TABERG (2006) gilt diese Verpflichtung nicht für das vorliegende Bauvorhaben, da das Gelände bereits bebaut ist. Eine abschließende Einstufung durch die zuständige Genehmigungsbehörde bleibt vorbehalten (ebd.).

Die Belange weiterer Fachgesetze werden in den jeweiligen Kapiteln des vorliegenden Gutachtens erläutert.

1.2.2 Regionalplanung, Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan weist den Bereich als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) aus.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Der zu überplanende Bereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (STADT LÜNEN, 2006) als gemischte Baufläche dargestellt.

1.2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 1 für den Raum Lünen ist für das Plangebiet nicht gültig (SCHAMP UND SCHMALÖER, 2006a).

1.2.5 Sonstige bedeutsame Planungen und Konzepte

Sonstige bedeutsame Planungen und Konzepte liegen nicht vor.

1.2.6 Art der Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bei der Planaufstellung wurden die Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Stadt Lünen berücksichtigt.

2. Aufgabenstellung / Zielkonzeption

Der Umweltbericht behandelt zwei Gebietsarten:

1. das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 - Schulkamp Pflegeheim V - ,
2. das nähere Untersuchungsgebiet umfasst den Bereich, der durch die Realisierung der Planung durch bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen voraussichtlich beeinflusst wird.

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Gebietsbeschreibung, Einflussbereich der Auswirkungen

Das Plangebiet liegt im Kreis Unna, Stadt Lünen, Gemarkung Brambauer, Flur 8 mit den Flurstücken 48, 49, 544 und 694. Es gehört naturräumlich zur Westfälischen Bucht, Untereinheit 543 Emscherland, Landschaftsraum Waltroper Flachwellenland in Brambauer (LÖBF, 2004; 2006).

Aufgrund der intensiven innerstädtischen Nutzungen und der umgebenden Straßen wird der Wirkungsbereich des Bauvorhabens, also das nähere Untersuchungsgebiet, wie folgt abgegrenzt:

Im Norden umgeben Wohnhäuser und Hausgärten der Diesterwegstraße das Plangebiet. Im Osten liegt die Waltroper Straße mit Wohn- und Geschäftshäusern. Ein Kundenparkplatz grenzt direkt an das Gelände. Im Süden schließen ein Hausgarten und

die baumreiche Grünanlage des Kindergartens an. Die westliche Grenze bildet eine Rasenfläche mit Einzelbäumen und einer Zufahrt, die zur Schulsporthalle und zum Kindergarten führt.

2.1.2 Nutzung durch Menschen, Siedlungen, Infrastruktur etc.

Die Gebäude der ehemaligen Gärtnerei mit Treibhäusern und Freiflächen sind ungenutzt und z. T. stark baufällig. Ein unverputztes, garagengroßes Nebengebäude enthält einen fast ebenso großen Tank. Die Freiflächen liegen brach. Im westlichen Teil der Fläche liegen Grünabfälle. An der Nordostecke des Planbereichs steht ein kleines, genutztes Wohngebäude, das teilweise über die Grundstücksgrenzen gebaut wurde. Das Grundstück ist komplett umzäunt. Im stadttökologischen Fachbeitrag Lünen (LÖBF, 2004) wird die Gärtnerei als Gewerbefläche ausgewiesen. Umgeben ist sie von Wohnbebauung, öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten) und von einer Sport- und Freizeitanlage (Schulsporthalle).

Das Wohn- und Geschäftshaus an der Waltroper Straße, welche die Haupteinkaufstraße im Lünen Stadtteil Brambauer darstellt, ist ebenfalls ungenutzt.

Das Plangebiet liegt in einem Erreichbarkeitsradius von 200 m für Spielplätze für Kleinkinder und in einem Erreichbarkeitsradius von 500 m für Spielplätze für Schulkinder (ebd.).

Das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs umfasst eine Stadtbahnlinie und Buslinien. Die Stadtbahnlinie U 41, deren Endstation in 800 m Entfernung vom Plangebiet liegt, verbindet Dortmund und Brambauer. Die Buslinien, deren Haltestellen entlang der Waltroper Straße liegen, stellen regionale und überregionale Verbindungen her (SCHAMP UND SCHMALÖER, 2006a).

2.1.3 Vegetation, Pflanzen und Pflanzengesellschaften

Eine Vegetationskartierung liegt nicht vor. Das Plangebiet ist im Stadttökologischen Fachbeitrag Lünen (LÖBF, 2004) als Siedlungsfläche verzeichnet. Es ist nicht im Biotopkataster der LÖBF aufgenommen. Die potentielle natürliche Vegetation wäre der Flattergras-Buchenwald.

Nach einer Ortsbegehung im März 2006 lässt sich die Fläche in zwei wesentliche Vegetationsflächen gliedern: Pflanzen in den Treibhäusern der ehemaligen Gärtnerei und Pflanzen auf der umgebenden Freifläche.

Die Pflanzen in den Treibhäusern sind eine Spontanvegetation von z. B. Weiden (*Salix spec.*), Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) und Brombeeren (*Rubus fruticosus*). Die Fläche besitzt aufgrund der Überdachung und der Fundamente allerdings einen sehr geringen Biotopwert von 0 Punkten.

Die Freiflächen sind stark verbuscht. Die Vegetation hat sich stellenweise über alten Fundamenten oder versiegelten Zufahrten entwickelt. Diese Flächen besitzen durch die Versiegelung einen sehr geringen Biotopwert von 0,1 Punkten. Der Gehölzaufwuchs der Freifläche war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung auf den Stock gesetzt. Dadurch erhält sie einen nur mittleren Biotopwert von 0,5. Ältere Bäume sind nicht vorhanden. Im nördlichen und östlichen Teil der Fläche hat sich eine dichte Brombeerflur entwickelt; Schwarzerlen sind an den Grenzen zu den Kundenparkplätzen des Supermarktes aufgestockt.

Zwischen den Gehölzen hat sich inselartig eine Grasflur durchgesetzt. Die ehemalige Zufahrt zur Gärtnerei ist mit einer moosreichen Ruderalflur bewachsen und wird entlang des Gebäudes von einer ruderalen Gehölzfläche gesäumt.

Das Plangebiet ist von Hausgärten und gärtnerisch gepflegten Anlagen umgeben. Die Stellplatzanlage im Osten wird von einer geschnittenen Hecke aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) vom Plangebiet abgegrenzt. Im Süden liegt die struktur- und baumreiche Fläche des Kindergartens. Auf der Westseite ragen die Traufflächen von Einzelbäumen in das Grundstück hinein. Die Einzelbäume sind hauptsächlich Ahorn (*Acer spec.*), Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*), eine Lärche (*Larix spec.*) und ein Sumach (*Rhus spec.*).

Nach einer Ortsbegehung am 13. März 2006 ist aufgrund der innerstädtischen Lage, der intensiven umgebenden Nutzungen, der fehlenden Hinweise und anhand der Biotopstruktur anzunehmen, dass keine streng geschützten Arten gem. § 10 BNatSchG vorkommen.

2.1.4 Tiere, Vorkommen, Lebensräume

Ein faunistisches Gutachten liegt nicht vor. Das Plangebiet ist im stadtoökologischen Fachbeitrag Lünen (LÖBF, 2004) als Siedlungsfläche verzeichnet. Sie ist nicht im Biotopkataster der LÖBF aufgenommen. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen Gehölze im Plangebiet und in den umgebenden Hausgärten lassen sich Habitatstrukturen für Kulturfolger erkennen.

Die Gehölzflächen sind für Vögel als Brut- und Nahrungshabitate geeignet. Bei einer Begehung im März 2006 konnten Amseln (*Turdus merula*) und Kohlmeisen (*Parus major*) beobachtet werden.

Die Ruderalflächen können als Lebensräume für Insekten und andere Gliedertiere dienen. Ein Vorkommen von Kleinsäugetern wie Mäusen und Igel kann nicht ausgeschlossen werden (KAULE, 1991).

Nach der Ortsbegehung am 13. März 2006 und aufgrund der innerstädtischen Lage, der intensiven umgebenden Nutzungen, der fehlenden Hinweise und anhand der Biotopstruktur ist anzunehmen, dass keine streng geschützten Arten gem. § 10 BNatSchG und besonders geschützte Arten („europäische Vogelarten“) vorkommen.

2.1.5 Geologie, Morphologie, Grundwasser

Der Planbereich ist aufgrund der vergangenen Nutzung als Gärtnerei, der Überbauung und der räumlichen Lage in einem Mischgebiet durch Überbauung und Verfüllung stark anthropogen überformt, sodass ein natürlicher Reliefverlauf nicht erkennbar ist. Das Plangebiet liegt an der Waltroper Straße auf einer Höhe von 81,80 mNN und flacht nach Westen bis auf ca. 80,72 mNN ab. Es stellt sich als ebene Fläche dar. Im Bereich der bestehenden und ehemaligen Gebäude sind Fundamente vorhanden; ebenso sind Zufahrt und Ladebereiche der ehemaligen Gärtnerei versiegelt.

Das Grundgebirge des Oberkarbons wird überlagert von den 200 bis 300 m mächtigen Sedimenten der Oberkreide. Die obersten Sedimente werden von dem Emscher-Mergel gebildet, der im Verwitterungskopf lockergesteinsartige Eigenschaften aufweist (feinsandiger Schluff) und nach wenigen Metern in einen festgesteinartigen Körper übergeht (TABERG, 2006). Die quartären Lockergesteine weisen im Projektgebiet eine Mächtigkeit von 10 bis 15 m auf (ebd.). Die pleistozänen Ablagerungen bestehen aus Sanden und Schluffen über Geschiebelehm und Grundmoräne.

Im Norden des Plangebietes, ausgehend von der Waltroper Straße im Osten bis zur Diesterwegstraße im Westen liegen oberflächennahe Auffüllungen in einer Mächtigkeit von durchschnittlich ca. 1 m vor. Die Auffüllungen bestehen aus schluffigen, schwach kiesigen Sanden mit anthropogenen Beimengungen (Ziegel, Asche, Schlacke und Glas) und weisen nur eine geringe bodenchemische Belastung auf. Hinweise auf Altablagerung liegen zurzeit nicht vor. Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster des Kreises Unna verzeichnet (SCHAMP UND SCHMALÖER, 2006a). Die im Baugrundgutachten

untersuchten Bodenproben ergaben, dass die Prüfwerte gem. Bundesbodenschutzgesetz und Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch eingehalten werden und aus umweltrechtlicher Sicht kein Handlungsbedarf besteht (TABERG, 2006).

Bei der Baugrunduntersuchung wurde ein hoher Grundwasserspiegel von 1,0 bis 2,4 m angetroffen (ebd.) und aufgrund der umgebenden Lößlehme als erstes Grundwasserstockwerk angesprochen. Aufgrund der vorangegangenen niederschlagreichen Wetterlage wird davon ausgegangen, dass der Grundwasserspiegel jahreszeitlich und witterungsbedingt um mehrere Meter schwanken kann. Lokal hat sich Ortstein gebildet, der wasserstauend wirkt.

Beim der Bemessung der Versickerungsfähigkeit der Untergrundes wurde eine Schachtversickerung durchgeführt. Der Durchlässigkeitsbeiwert der bei -0,85 m anstehenden schwach schluffigen Sande beträgt $k_f = 7,8 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ und liegt damit im unteren Grenzbereich der Versickerungsfähigkeit. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels wird von tief reichenden Versickerungsanlagen (Rigolen, Schacht, Versickerungsbecken) abgeraten. Eine Versickerung sei lediglich über eine Muldenversickerung mit max. 30 cm Muldentiefe möglich. Vor dem Hintergrund der vergleichsweise großen Flächeninanspruchnahme bei einer Muldenversickerung und der Ortsteinbildung ist die Errichtung einer Versickerungsanlage nach Einschätzung von TABERG (2006) nicht oder nur in reduziertem Umfang möglich.

2.1.6 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im näheren Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

2.1.7 Luft, Klima

Es liegen keine Unterlagen über Luft und Klima vor. Allgemeine klimatische Funktionen und deren mögliche Beeinträchtigungen werden unter Kapitel 2.2.2.6 Schutzgut Luft/Klima erläutert.

2.1.8 Landschaft/Erholung

- **Merkmale**

Das Gebiet liegt in einem innerstädtischen Mischgebiet und ist von geschlossener sowie offener Bauweise umgeben. Daher entspricht das Landschaftsbild eher einem Ortsbild und wird auch als solches beurteilt.

- **Struktur**

Die Brachfläche mit den verfallenen Gebäuden stellt eine nicht gepflegte, innerstädtische Grünfläche dar.

- **Vernetzung**

Eine Vernetzung zum Außenbereich besteht über die umgebenden Hausgärten und die gärtnerisch gepflegten Anlagen der Flächen der Schule und des Kindergartens. Allerdings liegt diese Fläche innerhalb eines dicht besiedelten Stadtteils und wird von den stark befahrenen Straßen Waltroper Straße im Osten und Mengeder Straße im Süden umgrenzt. Daher ist eine barrierefreie Vernetzung mit dem Außenbereich in diese Richtung nicht möglich.

Im Stadtökologischen Fachbeitrag (LÖBF, 2004) wird der nördlich angrenzenden Diesterwegstraße als ausgebauter Weg durch Siedlungen mit geringem Verkehrsaufkommen eine wichtige Verbindungsfunktion mit dem Außenbereich

zugesprochen. Dadurch werden Erholungsräume außerhalb des bebauten Bereichs für die Anwohner erschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im grünunterversorgten Bereich Brambauers und die Anbindung an den nutzbaren Freiraum beträgt mehr als 500 m (ebd.).

- **Biotope**

Die Brachfläche stellt aufgrund der innerstädtischen Lage ein Trittsteinbiotop für Tiere und Pflanzenarten mit dem Außenraum dar.

2.1.9 Kulturgüter, Bau- und Bodendenkmäler

Bodendenkmäler und denkmalgeschützte Bausubstanz sind im überplanten Gebiet nicht vorhanden. Archäologische Funde sind bislang nicht bekannt geworden (SCHAMP UND SCHMALÖER, 2006a).

2.2 Prognose der Entwicklungen des Umweltzustandes

2.2.1 Veränderung des Gebietscharakters

Eine innerstädtische Brachfläche mit ungenutzten und zum Teil baufälligen Gebäuden auf dem Gelände der Gärtnerei und zur Straßenseite hin wird überplant. Anstelle der jetzigen Nutzung sind ein Wohn- und Geschäftshaus an der Waltroper Straße und ein Seniorenpflegezentrum mit Nebenanlagen vorgesehen. Die Fläche wird mit einer gärtnerisch gepflegten Grünanlage eingegrünt.

Der im Baurecht vorgesehene Gebietscharakter eines Mischgebietes mit Flächen für den Gemeinbedarf wird nicht geändert. Die vorgesehene Nutzung passt sich städtebaulich in die vorhandene Nutzung ein.

2.2.2 Darstellung der umweltbezogenen Auswirkungen auf Schutzgüter

Die Darstellung und Beurteilung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ unter Berücksichtigung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkfaktoren.

2.2.2.1 Schutzgut Mensch

Der Kreis Unna hat bereits den Bedarf an Seniorenwohnplätzen festgestellt (SCHAMP UND SCHMALÖER, 2006a). Baubedingt sind keine direkten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Der Baubetrieb beeinflusst die Erholungseignung des Geländes und die Aufenthaltsqualität in der Umgebung durch Auswirkungen auf Luft und Klima. Auf die Wechselwirkungen wird in Kapitel 2.2.2.9 „Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern“ eingegangen. Anlagen- und betriebsbedingt ist mit einer Verbesserung der Lebensqualität für Senioren zu rechnen. Weiterhin schafft der Betrieb des Seniorenpflegezentrums und der Geschäfte im Wohn- und Geschäftshaus Arbeitsplätze. Der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses stellt außerdem Wohnungen zur Verfügung.

Durch die Realisierung der Planung wird das Plangebiet visuell umgestaltet. Das Seniorenpflegezentrum als feststehendes Gebäude nimmt Teile der zurzeit verbuschten Grünfläche in Anspruch, was nachhaltige Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität der Anwohner in deren Hausgärten haben kann. Sichtbeziehungen über das vorhandene Gelände werden eingeschränkt; die Beschattung der Hausgärten durch die Neubauten ist möglich. Zwar ist für die Gebäude im Planbereich ein harmonisches äußeres Erscheinungsbild der gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW geplant. Ansprechende Außenanlagen und eine städtebauliche Eingrünung können den Freizeit-

und Erholungswert für die Bewohner und die Anwohner zusätzlich deutlich steigern, zumal der östliche Teil des Plangebietes sowie die Häuser entlang der Waltroper Straße außerhalb eines Erreichbarkeitsradius von 500 m liegen.

Es ist daher voraussichtlich von keinen erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.2.2.2 Schutzgut Pflanzen

Nach einer Ortsbegehung am 13. März 2006 und aufgrund der innerstädtischen Lage, der intensiven umgebenden Nutzungen, der fehlenden Hinweise und anhand der Biotopstruktur ist anzunehmen, dass keine streng geschützten Arten gem. § 10 BNatSchG vorkommen. Es werden ca. 3.500 m² Ruderalflur und damit ein Trittsteinbiotop für den Artenaustausch zwischen dem besiedelten und unbesiedelten Raum entfernt. Die bau- und anlagenbedingte Entfernung der vorhandenen Vegetation stellt keine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen dar. Aus den angrenzenden Grünanlagen im Süden und im Westen reichen Traufflächen von Einzelbäumen, die gem. Baumschutzsatzung der Stadt Lünen geschützt sind, in das Plangebiet hinein (STADT LÜNEN, 1988).

Baubedingt können Schäden an den Kronen, Stämmen und Wurzeln entstehen. Daher sind Maßnahmen zum Trauf-, Stamm- und Wurzelschutz zu treffen, um Beschädigungen an den Bäumen während der Bauphase zu vermeiden.

Anlagenbedingt könnten diese Bäume gefällt werden. Durch eine Festsetzung im Bebauungsplan können die Bäume erhalten bleiben und somit eine anlagenbedingte Auswirkung vermieden werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Bäume sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

2.2.2.3 Schutzgut Tiere

Nach der Ortsbegehung am 13. März 2006 und aufgrund der innerstädtischen Lage, der intensiven umgebenden Nutzungen, der fehlenden Hinweise und anhand der Biotopstruktur ist anzunehmen, dass keine streng geschützten Arten gem. § 10 BNatSchG und besonders geschützte Arten („europäische Vogelarten“) vorkommen.

Bau- und anlagenbedingt werden dauerhaft 3.500 m² Brachfläche und damit Lebensräume für Tiere sowie ein Trittsteinbiotop für den Artenaustausch zwischen dem besiedelten und unbesiedelten Raum entfernt. Die Kulturfolger Schwarzdrossel und Kohlmeise sind in der Lage, die umliegenden Gärten als Brut- und Nahrungshabitat zu nutzen. Allerdings wird ihr Lebensraum verkleinert, wodurch die Individuenzahl sinken kann. Ebenso werden die Lebensräume von Insekten und anderen Gliedertieren sowie ggf. Mäusen und Igel eingeschränkt.

Zur Minderung der Auswirkungen wird die neue Bebauung durch eine reich strukturierte, gärtnerisch gepflegte Anlage eingegrünt, es wird aber kein dauerhafter Ersatz für den anlagenbedingten Verlust der Brachfläche geschaffen.

2.2.2.4 Schutzgut Boden und Grundwasser

Angaben zum Vorkommen besonders schutzwürdiger Böden gem. § 12 Abs. 8 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) liegen nicht vor. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der anthropogenen Überformung ist auch nicht davon auszugehen.

Während der Bauphase können Treib- und Schmierstoffe der Baumaschinen in den Boden und in das Grundwasser gelangen. Daher ist auf eine sachgerechte Sicherung und

Anwendung dieser Stoffe zu achten (z. B. Verwendung von biologisch abbaubaren Stoffen).

Der Boden kann durch den Gebrauch von Baumaschinen und durch Baustellenstelleneinrichtungsflächen verdichten, verschlämmen und verwehen. Der anstehende Ortstein kann sich bei Niederschlägen verflüssigen und die Merkmale der Bodenklasse 2 (fließende Bodenarten) annehmen. Aufgrund dieser Wasser- und Witterungsempfindlichkeit ist der Bodenaushub in Bodenmieten zu lagern und durch eine Magerbetonschicht (o.ä.) zu sichern. Im Baugrundgutachten (TABERG, 2006) wird empfohlen, den Boden möglichst unmittelbar nach Fertigstellung planmäßig wieder einzubauen. Etwaig entfestigte Schichten sind zu entfernen und durch geeignetes bindiges, gut verdichtbares und frostunempfindliches Material zu ersetzen (ebd.). Nach Beendigung der Bauphase ist der Boden aufzulockern und zu rekultivieren.

Baubedingt sind voraussichtlich keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Grundwasser zu erwarten.

Anlagen- und betriebsbedingt sind voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2.2.5 Schutzgut Wasser, Gewässer

Im näheren Untersuchungsgebiet sind keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer vorhanden. Möglicherweise gewässerschädigende Stoffe werden über die Kanalisation aufgefangen. Es sind daher voraussichtlich keine bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Gewässer zu erwarten.

2.2.2.6 Schutzgut Luft/Klima

Im Plangebiet und im näheren Untersuchungsgebiet sind keine schutzwürdigen Funktionen für die Klimaelemente und die Lufthygiene bekannt. Innerstädtische Grünflächen besitzen eine wichtige klimatische Ausgleichsfunktion auf das Stadtklima. Gehölzflächen zeichnen sich durch einen eher ausgeglichenen Tagesgang der Klimaelemente aus, wo hingegen Rasenflächen kaltluftbildend wirken.

Versiegelte Flächen heizen sich am Tag stark auf und kühlen auch in der Nacht eher langsam ab. Durch die zusätzliche Versiegelung des Plangebietes ist anlagenbedingt mit einer Erhöhung der Tagesdurchschnittstemperatur zu rechnen. Diese Erhöhung kann durch gärtnerisch gepflegte Anlagen des Wohn- und Geschäftshauses sowie des Seniorenpflegezentrums gemindert werden.

Während der Bauphase ist mit Baulärm und mit einer Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch Baumaschinen zu rechnen. Diese temporären Auswirkungen können nicht vermieden werden. Da das Plangebiet innerhalb eines Mischgebietes liegt und von stark befahrenen Straßen umgeben ist, sind die temporären Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima als eher geringfügig einzuschätzen.

Anlagenbedingt ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die Lufthygiene auszugehen. Betriebsbedingt ist, im Vergleich mit der jetzigen Flächennutzung, mit einer leichten Erhöhung des Lärm- und Schadstoffausstoßes durch PKW-Fahrbewegungen, PKW-Stellplatzwechsel und in Freie abstrahlende Lüftungsanlagen zu rechnen. Die schalltechnische Untersuchung hat allerdings ergeben, dass an keinem untersuchten Immissionsort (Waltroper Straße 21 - 25, Diesterwegstraße 3 - 5 und am Gartenhaus an der Waltroper Straße 25) die Geräuschimmissions-Richtwerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von dB(A) 60 im Mischgebiet, tagsüber, und 55 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet, tagsüber, überschritten werden. Kurzzeitige Geräuschspitzen von mehr als 30 dB(A) tagsüber werden nicht erwartet (ITAB, 2006). Aufgrund der Ergebnisse kann ohne weitere Nachweise davon ausgegangen werden,

dass in den Gärten und Balkonen die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete und an der Diesterwegstraße 3 und 5 für allgemeine Wohngebiete ebenfalls deutlich unterschritten werden (ebd.).

Diesen Ergebnissen werden folgende Schallschutz-Maßnahmen vorausgesetzt (ebd.):

- „Anlieferungs- und Verladetätigkeit
Sämtliche Anlieferungs- und Verladetätigkeiten dürfen ausschließlich außerhalb des Nachtzeitraums von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr erfolgen.“
- „Die Nutzung der Stellplatzanlage für Besucher und Mitarbeiter ist aufgrund des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm auf den Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu beschränken.“
- „Lüftungsanlagen
Die Lüftungsanlagen zur Versorgung des Seniorenpflegezentrums sind so zu planen und zu betreiben, dass ein zulässiger immissionswirksamer Gesamt-Schalleistungspegel von $L_{WA}=75$ dB(A) eingehalten wird.“

Da das Wohn- und Geschäftshaus neu gebaut wird, bleibt die schall- und staubmindernde Funktion der Blockrandbebauung erhalten.

2.2.2.7 Schutzgut Landschaft/Erholung

Eine Landschaft innerhalb des innerstädtischen Mischgebietes ist nicht vorhanden, daher werden die Auswirkungen auf das Ortsbild beschrieben.

Während der Bauphase wird das städtebauliche Bild von Abraum, Baustelleneinrichtungsflächen und dem Baukörper geprägt. Da diese landschaftsästhetisch eher negativen Flächen nur temporär auftreten, ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Ortsbild auszugehen.

Die Umwandlung einer brachliegenden Grünfläche mit ungenutzten und zum Teil baufälligen Gebäuden in eine Fläche mit einer städtebaulich ansprechenden Bebauung und gärtnerisch gepflegten Anlagen unterstreicht den Charakter eines Ortsbildes. Es ist daher von einer eher positiven anlagenbedingten Wirkung zu sprechen.

Betriebsbedingt sind voraussichtlich keine Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Allerdings wird der Erholungs- und Aufenthaltswert in umgebenden Hausgärten durch betriebsbedingten Lärm geringfügig gemindert (s. Kap. 2.2.2.6 „Luft/Klima“).

2.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da im Plangebiet keine Kulturgüter oder sonstige Sachgüter vorhanden sind, sind keine bau-, betriebs- und anlagenbedingten Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

2.2.2.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Während der Bauphase ist mit einer Staub- und Lärmbelästigung der Anwohner zu rechnen. Dies mindert vorübergehend die Aufenthaltsqualität. Betriebsbedingt ist mit einer voraussichtlich geringfügigen Steigerung von Lärm und Abgasen durch den Verkehr auf der Mischverkehrsfläche an der Waltroper Straße zu rechnen. Dies wird vor allen Dingen durch das Ein- und Ausparken zu Zeiten des Berufsverkehrs geschehen. Auch hier ist mit einer geringfügigen Minderung der Wohnqualität für Anwohner zu rechnen. Durch eine Eingrünung mit Gehölzen kann der Lärmpegel gesenkt werden, sodass diese Auswirkungen gemindert werden können.

Von weiteren Wechselwirkungen ist voraussichtlich nicht auszugehen.

2.2.3 Zum Umgang mit Abfällen

Für das Plangebiet gelten die Bestimmungen der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Lünen vom 09.12.2005 (LÜNEN, 2005). Die Entsorgung von Abfällen durch die Wirtschaftsbetriebe Lünen GmbH (WBL) umfasst das Einsammeln der Abfälle und die Beförderung dieser zu den Abfallentsorgungsanlagen des Kreises Unna, wo sie sortiert, verwertet oder umweltverträglich beseitigt werden. Ausgenommen davon sind Verkaufs- und Transportverpackungen der Systembetreiber. Wieder verwertbare Abfälle werden getrennt eingesammelt und befördert, damit sie einer Verwertung zugeführt werden können. Gesammelt werden

- Restabfälle in grauen bzw. schwarzen Behältern,
- Bioabfälle in grünen bzw. braunen Behältern,
- Verkaufs- und Transportverpackungen der Systembetreiber gem. § 6 Abs. 3 VerpackV in gelben Abfallsäcken oder gelben Behältern,
- Altpapier in schwarzen Abfallbehältern mit blauem Deckel,
- Weiß-, Grün- und Braunglas in Sammelcontainern.

Sonstige Abfälle aus Privathaushalten sind den Sammelstellen bzw. Sammelcontainern oder den Wertstoffhöfen der Stadt Lünen zuzuführen. Ein Sperrmüll- und Grün-Abholservice wird von WBL angeboten.

Ausgenommen von der Regelung ist der Abfall von privaten und öffentlichen Einrichtungen oder Gewerbebetrieben, soweit dieser nach Art, Menge oder Beschaffenheit nicht mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen eingesammelt, befördert oder beseitigt werden kann oder die Sicherheit der umweltverträglichen Beseitigung im Einklang mit dem Abfallwirtschaftsplänen des Landes durch einen anderen Entsorgungsträger oder Dritten gewährleistet ist (§ 15 Abs. 3 Satz 2 KrW /AbfG).

Von dieser Ausnahmeregelung sind das Seniorenpflegezentrum und ggf. das Gewerbe im Wohn- und Geschäftshaus betroffen.

2.2.4 Zur Abwasserbeseitigung

Die Einleitung von Regen- und Schmutzwasser soll über private Hausanschlüsse in die Mischwasserkanalisation der Stadtbetriebe Abwasserbeseitigung Lünen (SAL) erfolgen. Es stehen ausreichend dimensionierte Kanäle an der Diesterwegstraße und an der Waltroper Straße zur Verfügung. Derzeit wird die Möglichkeit einer Versickerung von Regenwasser überprüft (SCHAMP UND SCHMALÖER, 2006b; 2006c).

2.2.5 Energetische Sachverhalte

Die geplante Bebauung wird nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung errichtet. Dabei sind beispielsweise Isolierglasfenster und der Vollwärmeschutz für Fassade und Dach vorgesehen (KLEMENCIC, 2006). Details liegen in dem frühen Planungsstadium noch nicht vor (ebd.).

2.2.6 Berührtheit von Gebieten mit Gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Plangebiet sind keine Natura2000-Gebiete vorhanden (LÖBF, 2006). Da auch im Umfeld von 500 m keine Natura2000-Gebiete vorhanden sind und die überplante Fläche von einer intensiven innerstädtischen Nutzung und deren Wirkfaktoren umgeben ist, ist von keinen Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete auszugehen.

2.2.7 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wird die Planung nicht durchgeführt, so ist mit einer weiteren Verbuschung der Brachfläche zu rechnen. Es würden sich weitere Sukzessionsstadien einstellen, an deren Ende eine Baumhecke oder ein Feldgehölz, das mit Pflanzenarten aus den umgebenden Gärten durchsetzt wäre, stände. Aufgrund der innerstädtischen Lage würden sich auch weiterhin Tiere als Kulturfolger einstellen.

Die ehemaligen Gebäude der Gärtnerei würden fortschreitend zerfallen und von der Vegetation überwuchert werden. Ebenso würde das Wohn- und Geschäftshaus an der Waltroper Straße zerfallen und sich der negative Einfluss auf das Ortsbild verstärken.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.3.1 Eingriffsvermeidung

Die Maßnahmen dienen der Eingriffsvermeidung gem. § 19 Abs. 1 BNatSchG.

M 1 Schutz und Erhalt von Einzelbäumen entlang der westlichen Grundstücksgrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Einzelbäume, deren Kronenfläche von dem Grundstück entlang der Schulsporthalle auf das Plangebiet herüberraigen, sind vor Beschädigungen während der Bauphase durch Stamm-, Kronen-, und Wurzelschutz zu schützen (RAS – LG, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).

2.3.2 Eingriffsminderung

Die Maßnahmen dienen der Eingriffsvermeidung gem. § 19 Abs. 1 BNatSchG.

M2 Bodenaushub gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Es ist darauf zu achten, dass der Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem Gelände verbleiben und ist fachgerecht zu sichern. Aufgrund der instabilen Bodenstruktur des anstehenden Ortssteins ist die Bodenmiete mit Magerbeton o.ä. zu sichern. Der Boden ist möglichst unmittelbar nach Fertigstellung planmäßig wieder einzubauen. Etwaig entfestigte Schichten sind zu entfernen und durch geeignetes bindiges, gut verdichtbares und frostunempfindliches Material zu ersetzen. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

M3 Schutz des Mutterbodens gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Mutterboden im Sinne der DIN 18300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Dafür ist er fachgerecht zwischen zu lagern und einzugrünen. Zugunsten von ‚Wiederandeckungsmaßnahmen‘ ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

2.3.3 Maßnahmen i. S. der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, Bilanz, Beschreibung des Ausgleichs

Die folgenden Maßnahmen haben gesammelte kompensatorische Funktionen und dienen damit zum einen der städtebaulichen Eingrünung und zum anderen auf verschiedene Weise den oben angesprochenen Schutzgütern.

M5 Heckenpflanzung

Wie in Plan 2 dargestellt, ist das Plangebiet im Norden und im Osten durch eine einreihige, geschnittene Laubhecke einzufassen. Ebenso sind die Stellplätze an der Mischverkehrsfläche zur Waltroper Straße einzugrünen. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher, 2xv, 60/80, 4 Stück/1m zu pflanzen. Bei der Wahl der Art ist darauf zu achten, dass die Struktur kein Verletzungsrisiko birgt.

- **Sträucher:**

Fagus sylvatica (Rot-Buche) in Arten und Sorten,
Carpinus betulus (Hainbuche),
Crataegus (Weißdorn) in Arten und Sorten,
Ligustrum (Liguster) in Arten und Sorten.

M6 Neuanlage eines Parks, Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker

Wie in Plan 2 dargestellt, wird das Seniorenpflegezentrum mit einer strukturreichen, gärtnerisch gepflegten Anlage eingefasst. In der Nähe des Gebäudes soll ein Aufenthaltsbereich mit Zierrasen, Zierpflanzenrabatten, Staudenrabatten, Bodendeckern und Sitzmöglichkeiten etc. geschaffen werden. Dieser Bereich wird ein intensiv genutzter Bereich sein. Im weiteren Umgriff des Gebäudes soll eine Wiese entstehen, die selten gemäht wird, um einen natürlichen Charakter zu erzeugen.

M7 Anpflanzung von freiwachsenden Hecken im Park

Entlang der südlichen und westlichen Plangrenze ist eine mind. 3 m breite, freiwachsende Hecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Es sind Sträucher, 2xv, 60/80, 1 Stück/1,5 m² und alle 25 m 1 Laubbaum 2. Ordnung, Hochstamm, StU 16/18, in die Hecke integriert, zu setzen. Bei der Wahl der Art ist darauf zu achten, dass die Struktur kein Verletzungsrisiko birgt.

- **Laubbäume 2. Ordnung:**

Acer campestre (Feld-Ahorn),
Carpinus betulus (Hainbuche),
Malus domestica (Holzapfel),
Prunus padus, (Trauben-Kirsche),
Sorbus aucuparia (Eberesche).

- **Sträucher:**

Acer campestre (Feld-Ahorn),
Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne),
Cornus (Hartriegel) in Arten,
Corylus avellana (Haselnuss),
Crataegus (Weißdorn) in Arten,
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen),
Ligustrum vulgare (Liguster),
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche),

Prunus padus (Trauben-Kirsche),
Prunus spinosa (Schlehe),
Rhamnus frangula (Gemeiner Faulbaum),
Rosa (Rose) in Arten,
Salix (Weide) in Arten,
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
Viburnum (Schneeball) in Arten.

M8 Anpflanzung von Bäumen

Im Park sind 9 Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Hochstammbäume, StU 18/20 zu verwenden. Die Bäume sind in lockeren Gruppen anzuordnen.

Im Bereich der Stellplätze sind 5 Laubbäume 2. Ordnung anzuordnen. Es sind einheimische, standortgerechte Hochstammbäume, StU 18/20 zu verwenden.

Laubbäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn),
Fagus sylvatica (Rot-Buche),
Fraxinus excelsior (Esche),
Prunus avium (Vogel-Kirsche),
Quercus robur (Stiel-Eiche),
Salix alba (Silber-Weide),
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde),
Ulmus carpiniifolia (Feld-Ulme).

Laubbäume 2. Ordnung:

Acer campestre (Feld-Ahorn),
Carpinus betulus (Hainbuche),
Gleditsia triacanthos "Skyline" (*Gleditschie*)
Prunus padus, (Trauben-Kirsche),

Bilanz

Das Plangebiet ist 5.051 m² groß. Der IST-Zustand des Plangebietes weist einen Gesamtflächenwert von 2.579,0 Punkten aus (s. Tabelle A), was einen mittleren durchschnittlichen Biotopwert von rd. 0,5 Punkten pro Quadratmeter bedeutet. Einen sehr geringen Biotopwert besitzen die Biototypen versiegelte und übererdete Flächen (Code 1.1 und 4.7) mit einem Flächenanteil von 30 %. Einen mittleren Biotopwert von 0,5 Punkten hat die Brachfläche, die einen Flächenanteil von 70 % besitzt. Der Grad der Vollversiegelung beträgt 1.423 m² bzw. 28 %.

Nach Realisierung des Bauvorhabens besitzt das Plangebiet einen Gesamtflächenwert von 834,9 Punkten (s. Tabelle B). Dies bedeutet einen geringen durchschnittlichen Biotopwert von rd. 0,2 Punkten pro Quadratmeter. Einen sehr geringen Biotopwert besitzt der Biototyp versiegelte Flächen (Code 1.1, 0 Punkte) mit einem Flächenanteil von rd. 58 %, d. h. 2.951 m². Das entspricht einer Neuversiegelung von 1.528 m² bzw. 107 % gemessen an der vorherigen versiegelten Fläche. Einen geringen Biotopwert besitzen die Staudenrabatten und Bodendecker (Code 4.5, 0,3 Punkte). Biototypen mit einem mittleren Biotopwert sind die einreihige Heckenpflanzung (Code 8.x, 0,4 Punkte) und die Neupflanzung einheimischer Laubbäume (Code 8.2, 0,6 Punkte). Einen hohen biotischen Wert hat die freiwachsende Hecke (Code 8.3) mit 0,7 Punkten.

Die Gesamtbilanz stellt sich wie folgt dar:

Gesamtflächenwert B (SOLL-Zustand) 834,9 Punkte

Gesamtflächenwert A (IST-Zustand) 1.774,0 Punkte

Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A) – 939,1 Punkte

Auf der folgenden Seite ist die Eingriffsbilanzierung tabellarisch dargestellt.

Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lünen Nr. 67 – Schulkamp Pflegeheim V –
der Stadt Lünen, Gemarkung Brambauer
Planungsstand September 2006

1	2	3	4	5	6
A. Eingriffszustand des Untersuchungsraums (IST-Zustand)					
Flächen-Nr. s. Plan IST- Zustand	Code lt. Biotopwert- liste	Biototyp (lt. Biotopwertliste)	Fläch e (m²)	Grundwert (lt. Biotopwert- liste)	Einzelflächen wert (Sp. 4 x Sp. 5)
1	1.1	Versiegelte Fläche, Gebäude (Gärtnerei)	281	0	0,0
2	1.1	Versiegelte Fläche, Gebäude (Gewächshäuser)	796	0	0,0
3	1.1	Versiegelte Fläche, Gebäude (Schuppen auf dem Gärtnereigelände)	120	0	0,0
4	1.1	Versiegelte Fläche, Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus Waltroper Straße 23 und Vorplatz)	81	0	0,0
5	1.1	Versiegelte Fläche, Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus Waltroper Straße 25)	145	0	0,0
6	4.7	Dachbegrünung, übererdete Anlagen	100	0,1	10,0
7	5.1	(ehemalige Zufahrt zur Gärtnerei) Brachen < 5 Jahre (Freiflächen der Gärtnerei)	3.528	0,5	
Gesamtfläche (Summe Sp. 4)			!Ungü ltige Zeich enein stellu ng		
Gesamtflächenwert A (Summe Sp. 6)					1.774,0

Gelöscht: 5.051

1	2	3	4	5	6
B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (SOLL-Zustand)					
Flächen-Nr. s. Plan IST-Zustand	Code lt. Biotopwert- liste	Biototyp (lt. Biotopwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert (lt. Biotopwert- liste)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 5)
1	1.1	Versiegelte Fläche, Gebäude (Seniorenpflegezentrum)	1463	0	0,0
2	1.1	Versiegelte Fläche, Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus)	355	0	0,0
3	1.1	Versiegelte Fläche (Mischverkehrsfläche, Zufahrt Seniorenpflegezentrum)	174	0	0,0
4	1.1	Versiegelte Fläche (Mischverkehrsfläche, Waltroper Straße)	538	0	0,0
5	1.1	Versiegelte Fläche (Müllstandorte, Seniorenpflegezentrum)	26	0	0,0
6	1.1	Versiegelte Fläche (Stellplätze)	445	0	0,0
7	8.x	Strukturarme Hecken, einreihig, artenarm, ohne Saum und Überhältern, siedlungsnah (Maßnahme M5)	198	0,4	79,2
8	4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten und Bodendecker in Grün- und Parkanlage (Maßnahme M6)	1385	0,3	415,5
9	8.3	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (reich strukturiert), Neuanlage (Maßnahme M7)	300	0,7	210
11	8.2	9 Einzelbäume in Baumgruppen, standortheimisch, Neuanlage (á Baum 18,5 m²) 5 Einzelbäume auf Parkplatzanlage, standortheimisch, Neuanlage (á Baum 10 m²) (Maßnahme M8)	217	0,6	130,2
Gesamtfläche (Summe Sp. 4)			!Ungül- tige Zeiche neinst- ellung		
Gesamtflächenwert B (Summe Sp. 6)					834,9
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) - 939,1					

Gelöscht: 5051

- 3. Zusätzliche Angaben
- 3.1 Angewandte Verfahren

- 3.1.1 Merkmale der technischen Verfahren

Die Eingriffs–Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach den Bewertungsvorschriften für Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung („Unnaer Liste“) des Kreises Unna (KREIS UNNA, 2003a). Die Flächengrößen wurden CAD–gestützt ermittelt.

Da die Umgebung des Plangebietes (Siedlungs–, sowie Sport– und Freizeitflächen) einen geringen Biotopwert von 0 bis 0,4 (struktureiche Außenanlage Kindergarten) aufweist und sich durch die Realisierung der Planung voraussichtlich keine Änderungen ergeben werden, wird das nähere Untersuchungsgebiet von der Eingriffs–Ausgleichsbilanzierung ausgeschlossen.

Es wird zunächst der IST–Zustand des Plangebietes in Plan und Tabelle bewertet. Die Einzelflächen werden durchnummeriert (s. Tabelle A, Spalte 1). In der nächsten Spalte folgt der Code gem. der Biotopwertliste und der Name des Biotoptyps sowie eine kurze Erläuterung. In Spalte 4 ist die Flächengröße in m² aufgeführt. Diese Flächengröße wird mit dem Grundwert in Spalte 5 multipliziert. Das Ergebnis ist der Einzelflächenwert und wird in Spalte 6 dargestellt.

Die Summe aus Spalte 6 bildet den Gesamtflächenwert A.

Ebenso wird der Gesamtflächenwert B des SOLL–Zustands (s. Tabelle B), also der Planung, berechnet. Zur Flächenermittlung wird dabei die Art und das Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO berücksichtigt.

Zur Bilanzierung wird der Gesamtflächenwert A vom Gesamtflächenwert B subtrahiert.

Im vorliegenden Fall sind die Flächengrößen der Planung aufgrund des frühen Planungsstandes ausgemessen und nicht nach der Grundflächenzahl berechnet worden.

- 3.1.2 Schwierigkeiten, Lücken

- **Fehlende Unterlagen**

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen liegen keine Gutachten vor. Nach einer Ortsbegehung am 13. März 2006 ist aufgrund der innerstädtischen Lage, der intensiven umgebenden Nutzungen, der fehlenden Hinweise und anhand der Biotopstruktur anzunehmen, dass keine streng geschützten Arten vorkommen.

Eine Prüfung anderweitiger Planungen hat wegen Fehlens derselben nicht stattgefunden.

- **Eingriffs–Ausgleichsbilanzierung**

Entgegen den Vorgaben der Unnaer Biotoptypenliste (KREIS UNNA, 2003a) mussten einige Biotoptypenwerte den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Gehölze auf der Brachfläche der Gärtnerei sind auf den Stock gesetzt worden. Daher wird diese Fläche als max. fünfjährige Brache bewertet.

Die ehemalige Zufahrt der Gärtnerei ist mit Pflaster und Asphalt befestigt. Da sie nicht mehr genutzt wurde, ist sie mit Moosen und Gräsern bewachsen. Sie ist somit als übererdete Fläche anzusehen und erhält den Grundwert 0,1.

Es wird vorgeschlagen, die einreihige, geschnittene Hecke mit einem Grundwert von 0,4 zu bewerten. Der Grundwert beträgt damit rund die Hälfte der reich strukturierten Hecke (Code 8.3, Neuanlage 0,7). Dieser Wert wird aufgerundet, weil für die Heckenpflanzung einheimische und standortgerechte Laubgehölze vorgesehen sind.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Die Fertigstellung der Maßnahmen ist der Stadt Lünen anzuzeigen – es ist im Beisein der Stadt ein Abnahmetermin vor Ort in der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und sicherzustellen, dass einheimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angepflanzt und verwendet wurden. Die Bepflanzung ist dauerhaft fachgerecht zu sichern und zu pflegen.

4. Zusammenfassung

Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll auf der Fläche einer ehemaligen Gärtnerei, die sich zu einer innerstädtischen Gewerbebrache entwickelt hat, ein Seniorenpflegezentrum entstehen. Die daran anschließenden zurzeit ungenutzten Wohn- und Geschäftshäuser an der Waltroper Straße Nr. 23 und 25 sollen neu gebaut werden.

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde der vorliegende Umweltbericht erstellt, um die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Folgende Übersicht stellt die untersuchten Schutzgüter und die zu erwartenden Beeinträchtigungen bei Realisierung des Bauvorhabens und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	Nicht erheblich
Luft, Klima	Nicht erheblich
Pflanzen	Nicht erheblich
Tiere	Nicht erheblich
Boden und Grundwasser	Nicht erheblich
Wasser, Gewässer	Nicht betroffen
Landschaft/Erholung	Nicht erheblich
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen

Die Beurteilung der Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern hat ergeben, dass durch die Lärm- und Staubentwicklung während der Bauphase eine geringfügige, weil temporäre Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auftreten kann. Diese Beeinträchtigung ist nicht zu vermeiden oder zu vermindern.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind geplant:

- verschiedene Maßnahmen zum Schutz des bauseits beanspruchten Bodens und dessen Funktionen,

- der Bestandsschutz von Einzelbäumen,
- die städtebauliche Eingrünung mit Einzelbäumen und Hecken,
- sowie die Gestaltung einer strukturreichen gärtnerisch gepflegten Parkanlage.

Das Plangebiet ist 5.051 m² groß. Der IST-Zustand des Bestandes hat einen Gesamtflächenwert von 2.569,0 Punkten, was einen mittleren Durchschnittswert von 0,5 Punkten pro Quadratmeter bedeutet. Der SOLL-Zustand der Planung hat den Gesamtflächenwert von 834,9 Punkten, also einen geringeren Durchschnittswert von knapp 0,2 Punkten pro Quadratmeter. Die Gesamtbilanz ergibt einen Wert von - 939,1 Punkten.

Gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das bereits seit dem 20.06.1977 bestehende Baurecht ersetzt werden.

3. Quellenverzeichnis

Gesetzliche Grundlagen

BauGB (1986): Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 21.06.2005.

BauNVO (1967): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, zuletzt geändert am 22.04.1993.

BBodSchV (1999): Bundesbodenschutz- und Abwasserverordnung vom 17.07.1999, zuletzt geändert am 23.12.2004.

BNatSchG (2002): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 25.03.2002, zuletzt geändert am 01.07.2005.

KrW /AbfG: Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen vom 27.09.1994, zuletzt geändert am 01.09.2005.

LG NW (2000): Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft i.d.F. vom 21. Juli 2000, zuletzt geändert am 1.3.2005.

LWG NW (1995): Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen – Landeswassergesetz – LWG vom 25. Juni 1995, zuletzt geändert am 04.05.2004.

Literatur/Quellen

INGENIEURBÜRO FÜR TECHNISCHE AKUSTIK UND BAUPHYSIK (ITAB, 2006):
Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Lünen Nr. 67 Schulkamp –
Seniorenpflegezentrum V“ – schalltechnische Untersuchung. – Dortmund,
18.04.2006.

KAULE, G. (1991): Arten- und Biotopschutz. – 2. Auflage, Stuttgart, 1991.

KLEMENCIC, ARCHITEKTURBÜRO (2006): Mitteilung zu energetischen Sachverhalten. –
Telefonisch am 16.05.2006.

KREIS UNNA (Hrsg.) (2003a): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im
Rahmen der Bauleitplanung. – Unna, Juli 2003.

- (2003b): Ökokonto und Flächenpool im Rahmen der Bauleitplanung. – Unna,
Juli 2003.

- LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN (LÖBF; Hrsg.)
 (2004): Stadtökologischer Fachbeitrag der Stadt Lünen. –
http://www.loebf.nrw.de/Bilder_und_Dokumente/PDF_Dokumente/Fachbeitraege_Abteilung_3/STOEB_Luenen/STOEB_LUENEN_Text.pdf, aktualisiert 2005.
- (2006): Wolfgang Dinter: Naturräumliche Gliederung. –
<http://www.loebf.nrw.de/static/infosysteme/roteliste/pdfs/s029.pdf>.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND
 VERBRAUCHERSCHUTZ (MUNLV, Hrsg., 2006): Natura 2000, Meldedokumente
 und Karten. – http://www.natura2000.murl.nrw.de/default_melledok.htm.
- SCHAMP UND SCHMALÖER (2006a): Begründung zum vorhabenbezogenen
 Bebauungsplan Lünen Nr. 67 – Schulenkamp Pflegeheim V –. – Dortmund,
 14.06.2006.
- (2006b): Besprechungsprotokoll vom 17.02.2006 bei SAL, Lünen. – Dortmund,
 20.02.2006.
 - (2006c): Telefonnotiz mit dem Kreisumweltamt vom 06.03.2006. – Dortmund,
 07.03.2006.
- STADT LÜNEN (1988): Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Lünen. –
 Lünen, 20.05.1988.
- (2006): Flächennutzungsplan. http://www.luenen.de/rathaus/stadtplanung/sp_auto_2639.cfm?m=1&s=8.
 - (2005): Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Lünen vom
 09.12.2005. – In Kraft getreten zum 01.01.2006, Lünen.
- TABERG (2006): VEP Schulenkamp, Waltroper Straße, Lünen – Baugrundgutachten. –
 Lünen, 05. Mai 2006.

14. Gutachten

Folgende Gutachten bzw. Untersuchungen sind planungsrelevant und im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erstellt worden. Sie können in der Abteilung Stadtplanung der Stadt Lünen eingesehen werden.

Geräuschmmissionsuntersuchung vom 05.05.2006 ITAB Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik
Schüruferstr. 309a, 44287 Dortmund

Geräuschmmissionsuntersuchung vom 06.09.2006 ITAB Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik
Schüruferstr. 309a, 44287 Dortmund

Baugrundgutachten vom 05.05.2006
TABERG Ingenieure GmbH,
Zechenstr. 2, 44536 Lünen

Dortmund, ...23.9.2006.....

.....
SCHAMP UND SCHMALÖER
Richard Schmalöer
Dipl.-Ing. Architekt BDA