

Stadt Lünen

Begründung

für den Bebauungsplan

Lünen Nr. 196 „Einkaufszentrum Alstedder Straße

Oktober 2007

Inhalt

1. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Verfahrensstand
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

2. Planungsrechtliche Situation

- 2.1 Regionalplan
- 2.2 Landschaftsplan
- 2.3 Flächennutzungsplan
- 2.4 Bebauungsplan

3. Rahmenbedingungen

- 3.1 Städtebauliche Situation
- 3.2 Infrastrukturelle Situation
- 3.2 Ver- und Entsorgung

4. Städtebauliches Planungskonzept

5. Inhalt des Bebauungsplans

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 5.4 Erschließung/Flächen für den ruhenden Verkehr
- 5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6. Auswirkungen der Planung

- 6.1 Verkehr und Immissionsschutz
 - 6.1.1 Verkehrsuntersuchung
 - 6.1.2 Geräuschimmissionsuntersuchung
- 6.2 Boden
- 6.3 Umweltauswirkungen
 - 6.3.1 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - 6.3.2 Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung

7. Flächenbilanz

8. Bodenordnung

9. Festsetzungen und Hinweise

Gutachten zur Planung

1. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

1.1 Planungsanlass

Anlass der Planung ist der Neubau eines Lidl-Marktes, sowie eines Gebäudes für einen Bäcker in Lünen an der Alstedder Straße, mit dem Ziel einen modernen, kundenorientierten Einzelhandel mit angemessener Verkaufsfläche zu errichten.

Die Stadt Lünen beabsichtigt hierfür den Bebauungsplan Nr. 196 „Einkaufszentrum Alstedder Straße“ aufzustellen. Dieser Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. 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 BauNVO nicht überschritten wird, was bei dem vorliegenden Vorhaben mit ca. 1.770,00 m² Grundfläche nicht der Fall ist.

1.2 Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 12. Juni 2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 196 „Einkaufszentrum Alstedder Straße“ gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 23.07.- 23.08.2007. Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergaben sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit keine planungsrelevanten Auswirkungen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nord-westlich des Zentrums von Lünen in der Gemarkung Altlünen, Flur 17 und erfasst das Flurstück 942.

Der räumliche Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 148, 614, 1651 und 1652,
- im Süden durch die südliche Grenze der Straße „Hünenweg“,
- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 833, 1617 und 940,
- im Norden durch die südliche Grenze der Alstedder Straße.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, der ca. 0,64 ha umfasst, ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

2.2 Landschaftsplan Nr.1

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar und wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Östlich und nördlich angrenzend stellt der FNP einen Versorgungsbereich dar, der somit durch die geplante Nutzung sinnvoll arrondiert wird.

2.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan der Gemeinde Altlünen Nr. 7 „Heideblümchen“ – rechtskräftig: 23.12.1963. Der Planbereich ist im B-Plan als ein allgemeines Wohngebiet mit III-geschossiger, offener Bauweise und einer GRZ/GFZ von 0,3/0,9 festgesetzt. Diese Teilfläche des Bebauungsplanes „Heideblümchen“ wird durch den neuen B-Plan Lünen Nr. 196 „Einkaufszentrum Alstedder Straße“ ersetzt.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich nord-westlich der Innenstadt von Lünen im Stadtteil Alstedde direkt an der Alstedder Straße als Hauptverbindungsstraße zum Zentrum. Innerhalb des Plangebiets befinden sich gegenwärtig noch zwei Wohnhäuser in Zeilenbebauung. Diese werden von Rasenflächen und kleineren Beeten eingefasst. Alter Baumbestand ist entlang der Grundstücksgrenzen vorhanden.

Die direkte Umgebungsnutzung im westlich, nordwestlich und südlich angrenzenden Bereich ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Nördlich und nordöstlich schließt sich eine gemischte Nutzung mit einem Lebensmittelmarkt sowie weiteren kleineren Geschäften entlang der Alstedder Straße an. Im Süden werden gegenwärtig die Ersatzwohnungen für die auf dem Plangebiet entfallenden Wohnungen errichtet. Eine Durchgrünung erfolgt überwiegend durch Rasenflächen und Hausgärten. Entlang der Alstedder Straße befindet sich alter Baumbestand.

3.2 Infrastrukturelle Situation

Das Plangebiet wird für den Individualverkehr über die Alstedder Straße erschlossen. Diese mündet in die stark befahrenen Bundesstraße 236 „Borker Straße“ als Anbindung an den Innenstadtring. Die Alstedder Straße weist in Höhe des Marktes eine Fahrbahn von ca. 6 m Breite mit 2 Fahrspuren und beidseitigem Rad- und Gehweg von insgesamt jeweils ca. 3 m Breite auf. Die Alstedder Straße ist mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h befahrbar und weist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von rd. 8.000 Kfz/d auf. Nahe der Einmündung des Hünenweges befindet sich ein lichtsignalgesteuerter Fußgängerüberweg mit Fußgängeranforderung. Die Einfahrt zu den Stellplätzen des Lebensmittel-Discounters erfolgt ca. 60m hinter der Einmündung zur Straße „Hünenweg“.

Das Plangebiet ist direkt an den öffentlichen Personen Nahverkehr angeschlossen. Die Bushaltestelle liegt unmittelbar an der Grenze des Plangebietes an der Alstedder Straße. Es halten die Linien 115 und 105 mit direkter Verbindung in die Innenstadt von Lünen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt sich zwar um einen Neubau, da dieser aber auf einem bereits erschlossenen Gebiet stattfindet ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind und keine neuen Netzanschlüsse erforderlich werden.

4. Städtebauliches Planungskonzept

Für den Bebauungsplan Nr. 196 „Einkaufszentrum Alstedder Straße“ sind ein Lidl-Lebensmittelmart, sowie ein separater Backshop mit Cafe und Außenausschank geplant. Das vorgesehene städtebauliche Konzept soll über die Erweiterung des Einzelhandelsangebotes die Nahversorgungsstruktur in Lünen-Alstedde innerhalb eines integrierten Standortes stärken und sich dabei in das vorhandene Ortsbild einfügen. Diese Zielsetzung stimmt mit den Vorstellungen des von der Stadt Lünen verabschiedeten Nahversorgungs Konzeptes überein.

Der Lidl-Markt, mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000,00 qm (in dieser Verkaufsfläche sind die zur Verkaufsfläche gehörenden Flächen wie Windfang, EKW-Anlage und Vorraum-Pfandbereich enthalten) wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze errichtet. Das Gebäude ist 8,00 Meter von der Alstedder Straße abgerückt, so dass gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Lebensmittelmart eine Platzsituation mit Aufenthaltsqualität hergestellt werden kann. Zur Aufwertung dieses Bereiches werden drei großkronige Bäume erhalten und die Freifläche als Grünfläche mit Bänken aufgewertet. In unmittelbarer Nähe der Bänke und des Eingangs zum Lidl-Markt sind Fahrradstellplätze vorgesehen.

Aufgrund der hohen Versiegelung ist zur Verbesserung der ökologischen Situation ein extensives Gründach für den Lebensmittel-Discounter geplant.

Im rückwärtigen Bereich des Lidl-Marktes, an der südlichen Grenze ist die Anlieferung geplant. Diese grenzt an den neu anzulegenden Garagenhof der Glückauf GmbH und ist somit als nicht störend einzustufen.

Für den Bäcker wird im Nordwesten ein Gebäude mit einer Nutzfläche von ca. 155 qm errichtet. Auch dieses ist von der Alstedder Straße abgerückt, um eine Außenfläche mit Aufenthaltsqualität zu schaffen. Auch hier sind in unmittelbarer Nähe Fahrradstellplätze vorgesehen.

Die Hupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Alstedder Straße. Über eine 9 m breite Zufahrt gelangt der Kunde/die Kundin auf die Stellplatzanlage. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt ebenfalls über die Alstedder Straße. Der Anlieferbereich befindet sich im südlichen Teil des Plangebiets, so dass die LKW's über die Stellplatzanlage fahren müssen. Daher ist auf der Stellplatzanlage eine 7,50 m breite Fahrspur vorgesehen. Die Stellplatzanlage umfasst 77 Stellplätze, davon 3 behindertengerecht. Zur optischen und kleinklimatischen Aufwertung werden die Stellplätze in der Mitte des Plangebietes mit einem 1,75 m breiten Grünstreifen und 5 Bäumen begrünt. Entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind zusätzliche Eingrünungen vorgesehen.

An der südwestlichen Grenze wird zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung eine Schallschutzwand errichtet.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Hinblick auf die zukünftige Zweckbestimmung, großflächigen Einzelhandel –Lebensmittel-Discounter- an diesem Standort zuzulassen, wird das als **SO** bezeichnete Baugebiet als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung des Zieles einen Lebensmittel-Discounter mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Sortiment zuzulassen, wird für die SO-Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ eine Sortimentsbeschränkung vorgenommen. Um schädliche Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandels- und Versorgungsstruktur weitestgehend zu vermeiden, wird die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1.200 qm beschränkt.

Über die Ausweisung eines Sondergebietes an dieser Stelle soll das zentrale städtebauliche Ziel verfolgt werden, den bisher nur rudimentär vorhandenen Nahversorgungsbereich im zentralen Siedlungsbereich von Alstedde zu ergänzen und zu stärken.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Stellplätze dient zu Aufnahme der benötigten Stellplätze und deren Zufahrtsbereichen.

Die südlich angrenzende Fläche wird als Fläche für Garagen gemäß § 12 BauNVO festgesetzt um den Parkraumbedarf der derzeit südlich des Plangebietes entstehenden Wohnbebauung befriedigen zu können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die getroffene Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung soll dem zukünftigen Nutzer eine möglichst optimale Grundstücksausnutzung ermöglichen. Die im Bebauungsplan vorgesehene geringfügige Überschreitung der max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 um 0,1 als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB, ermöglicht die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks und wird gleichzeitig durch die vorgesehene Dachbegrünung des Lebensmittel-Discounters ausgeglichen. Damit sich die zukünftige Bausubstanz harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügt, wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen mit max. 61,50 m über N.N. festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch Gebäude über 50,00 m Länge mit einem seitlichen Grenzabstand zulässig sind. Die anhand von Baugrenzen getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine flexible bauliche Nutzung des Grundstücks zu.

5.4 Erschließung/Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur der Alstedder Straße und des Hünenweges. Das Sondergebiet wird über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt an die Alstedder Straße angebunden. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das Sondergebiet erfolgt innerhalb des als Fläche für Stellplätze festgesetzten Grundstücksbereiches. Die im südlichen Planbereich liegende Fläche für Garagen wird ausschließlich über den Hünenweg erschlossen.

5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Gestaltungsqualität der Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verbessern und somit die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Durch die Pflanzung der ortsbildwirksamen Schnitthecken an der nördlichen Grundstücksgrenze werden zudem negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden. Neben der gestalterischen Wirkung haben die Pflanzmaßnahmen zudem eine ökologische Funktion. Durch die Überkronung der Stellplatzflächen wird beispielsweise die Aufwärmung der Flächen verringert sowie der Abfluss von Regenwasser vermindert bzw. die Absorption von Staub aus der Luft erhöht. Insofern sorgt eine Erhöhung des Grünvolumens auf dem Grundstück für eine Verbesserung der kleinklimatischen sowie der lufthygienischen Verhältnisse. Die im Folgenden dargestellten grünordnerischen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert und festgesetzt.

Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind flächig mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und zu erhalten. Dazu können die folgenden Arten verwendet werden:

- Bodendeckende Rosen wie Rosa 'Pink Meidiland' oder 'Magic Meidiland' (sonnige Standorte)
- Fingerstrauch, Potentilla fruticosa-Arten und Sorten (sonnige Standorte)
- Niedrige Purpurbeere, Symphoricarpos chenaultii 'Hancock' (alle Standorte)
- Dickmännchen, Pachysandra terminalis (schattige bis halbschattige Standorte)
- Großblättriger Efeu, Hedera helix hibernica (schattige bis halbschattige Standorte)
- Immergrün, Vinca minor (schattige bis halbschattige Standorte).

Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Innerhalb ihres Kronenbereichs sind Abgrabungen, Aufschüttungen oder bauliche Anlagen nicht statthaft. Der Wurzelbereich ist mit Bodendeckern / Stauden zu bepflanzen. Dazu können die folgenden Arten verwendet werden:

- Dickmännchen, Pachysandra terminalis
- Großblättriger Efeu, Hedera helix hibernica
- Immergrün, Vinca minor.

Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Stellplätze sind schmalkronige Mehlbeeren (*Sorbus intermedia* 'Brouwers') Hochstamm, mit Stammumfang 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe, als mindestens 3x verpflanzter Baum mit Ballen zu pflanzen. Westlich der Ein- und Ausfahrt ist eine Winter-Linde (*Tilia cordata* 'Rancho') in gleicher Pflanzqualität zu pflanzen. Im Bereich des 3 m breiten Grünstreifens an der westlichen Grundstücksgrenze (zwischen Schallschutzwand und Bäckergebäude) sind zwei Feld-Ahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk') in der genannten Pflanzqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind flächig mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Dazu können die folgenden Arten verwendet werden:

- Bodendeckende Rosen wie Rosa 'Pink Meidiland' oder 'Magic Meidiland' (sonnige Standorte)
- Fingerstrauch, *Potentilla fruticosa*-Arten und Sorten (sonnige Standorte)
- Niedrige Purpurbeere, *Symphoricarpos chenaultii* 'Hancock' (alle Standorte).

Als Überfahrerschutz sind die Pflanzflächen gegenüber der Stellplatzfläche mit Hochborden auszustatten.

Die im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot festgesetzte Hecke entlang der Alstedder Straße ist als Hainbuchen-Schnitthecke (*Carpinus betulus*) zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen (max. Wuchshöhe ca. 1,00 m).

Die im Südwesten des Plangebiets vorgesehene 4 m hohe und 20 m lange Lärmschutzwand ist mit Efeu (*Hedera helix*) zu beranken.

Dachbegrünung

Das Dach des Lebensmittelmarktes ist extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine ausreichend starke Substratauflage unter Verwendung heimischer Gräser und Wildkräuter vorzusehen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehr und Immissionsschutz

Die direkte Lage des Plangebietes zur Alstedder Straße ermöglicht eine zentrale Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Um genaue Aussagen zum zukünftigen Verkehrsaufkommen und zur Belastung der Haupterschließungsstraße treffen zu können, liegt ein Verkehrsgutachten vor. Zusätzlich gibt es ein Schallschutzgutachten, um die Beeinträchtigungen für die umliegende Wohnbebauung zu ermitteln.

6.1.1 Verkehrsuntersuchung

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage mit fuß- und radläufigem Einzugsbereich sowie der guten ÖPNV-Bedienung wird für das Geschäftszentrum ein Modal Split von 70% für den motorisierten In-

dividualverkehr und 30% für den Umweltverbund angenommen. Daraus resultieren ca. 565 – 847 KfZ-Fahrten pro Tag. Bei Annahme eines Spitzenstundenanteils von 15% des Tagesverkehrs ergibt sich hieraus eine Verkehrsbelastung von 106 KfZ in der Spitzenstunde, jeweils im Ziel- und Quellverkehr.

Für die räumliche Verteilung des Verkehrsaufkommens wird angenommen, dass jeweils die Hälfte des Verkehrs den Nahversorgungsmarkt von Osten und Westen auf der Alstedder Straße erreicht und zu gleichen Anteilen wieder verlässt. Daraus ergibt sich bei der Kapazitätsüberprüfung der Ein- und Ausfahrt an der Alstedder Straße einen befriedigenden Verkehrsablauf der Qualitätsstufe C.

Insgesamt ist aus verkehrlicher Sicht festzustellen, dass die geplante Neuansiedlung des Lidl-Marktes und des Bäckers als „verkehrsverträglich“ eingestuft werden kann.

6.1.2 Geräuschimmissionsuntersuchung

Die Geräuschimmissionsprognose hat ergeben, dass unter Einhaltung der nachfolgenden Schallschutzmaßnahmen, die Immissions-Richtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für die angrenzende Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet und von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) im Mischgebiet nicht überschritten werden. Am vorbelasteten Immissionsort Alstedder Straße 140, wird der vorgegebene Geräuschimmissions-Richtwert für Mischgebiet um 6 dB(A) unterschritten.

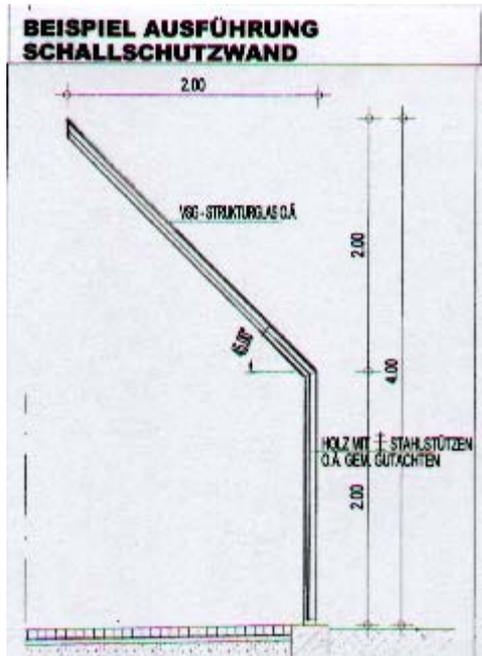
Bei der Einhaltung der Richtwerte wird von einer Öffnungszeit des Lidl-Marktes von 8:00 Uhr bis 20:30 Uhr an Werktagen ausgegangen. Die Anlieferung mittels LKW erfolgt im Tageszeitraum zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr außerhalb der Ruhezeiten. Der Kundenverkehr auf der Stellplatzfläche findet im Zeitraum zwischen 8:00 Uhr und 20:30 Uhr auf dem Parkplatz statt. Die vorgesehenen Öffnungszeiten des Bäckers auch an Sonn- und Feiertagen im Tageszeitraum sind für die Berechnung aufgrund der relativ geringen Kundenzahl nicht maßgebend.

Zudem ist der Parkplatz auf dem gesamten von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbaren Bereich mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen, um Klappergeräusche von Einkaufswagen zu vermeiden. Die Stellplätze selbst sind hiervon ausgenommen. Als ebene Fahrbahnbeläge gelten z.B. Asphalt oder glattes Pflaster (Pflaster ohne Fase). Es dürfen nur lärmarme Einkaufswagen eingesetzt werden. Die Einkaufswagen müssen in Sammelboxen untergebracht werden, die an den Seitenwänden sowie im Dachbereich geschlossen auszuführen sind und nur zum Marktbereich geöffnet sein dürfen.

Die Kühlaggregate im Bereich der Anlieferung des Lebensmittelmarktes dürfen einen zulässigen Schallleistungspegel von ≤ 70 dB(A) nicht überschreiten. Zur Minderung der Geräuschimmissionen, durch Verladevorgänge mittels Palettenhubwagen, ist im Bereich der Anlieferung eine Torrandabdichtung vorzusehen.

Im westlichen Bereich ist zur Wohnbebauung Alstedder Straße 173 eine Schallschutzwand zu errichten. Diese Wand ist direkt westlich der Kundenstellplätze auf einer Länge von 20 m mit einer Auskrägung von 2 m x 2 m (s. nachfolgende Systemskizze) über Geländenniveau zu errichten.

Schallschutzwand-Systemskizze:



6.2 Boden

Es sind keine Anzeichen über Altablagerungen, Altstandorte und sonstige Bodenbelastungsflächen, sowie Kampfmittelbelastungen innerhalb des Planbereiches bekannt. Ebenso bestehen keine Hinweise auf Bergbauflächen unterhalb des Vorhabengebietes, so dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt Sicherungshinweise nicht erforderlich sind.

6.3 Umweltauswirkungen

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Lünen Nr. 196 "Einkaufszentrum Alstedder Straße" in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - aufzustellen. Der diesbezügliche Beschluss wurde parallel mit dem Offenlegungsbeschluss herbeigeführt.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt und sie unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; d. h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Pflicht zum ökologischen Ausgleich.

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.

6.3.1 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Pflanzen und Tiere

Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund.

Reale Vegetation / Biotoptypen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Lünen Nr. 196 "Einkaufszentrum Alstedder Straße" wurde im August 2007 eine Biotoptypenkartierung und Erfassung des Gehölzbestandes durchgeführt.

Bei dem ca. 6.423 m² großen Plangebiet handelt es sich um zwei Wohngebäude in Zeilenbebauung mit umgebender Grünfläche. Die Grünfläche besteht überwiegend (ca. 60 %) aus intensiv gepflegten Rasenflächen. Entlang der Gebäude kommen schmale Beete mit Zierpflanzenrabatten vor. In den Randbereichen des Grundstücks finden sich teilweise freiwachsende Strauchhecken überwiegend aus Ziergehölzen, die entlang der Alstedder Straße zusammen mit dem dort vorhandenen Baumbestand eine dichten zusammenhängenden Gehölzstreifen bilden. Am Rand des Grundstücks kommen Einzelbäume und Baumgruppen aus Laubbäumen mit Stammumfängen zwischen 0,8 m und 2,9 m vor. Dabei handelt es sich überwiegend um Baum-Haseln (*Corylus colurna*), Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Robinien (*Robinia pseudoacacia*). Daneben kommen Birken (*Betula pendula*) und Silber-Ahorn (*Acer saccharinum*) vor.

Zur Erschließung der Wohngebäude und Müllcontainer kommen zwei versiegelte Wege aus Pflaster vor. Daneben verläuft an der westlichen Grundstücksgrenze ein Weg teilweise aus wassergebundener Decke, teilweise als schmaler Trampelpfad. Insgesamt sind zurzeit ca. 30 Prozent der Grundstücksfläche versiegelt und überbaut.

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine typische Grünfläche der Zeilenbebauung mit häufig gemähter Rasenfläche. Die im Umfeld der Wohngebäude vorkommenden Baumgruppen und Einzelbäume aus älteren Laubgehölzen sind die wertvollsten Strukturelemente des Plangebiets. Infolge der Vorhabenrealisierung werden mit Ausnahme von 3 geschützten Bestandsbäumen entlang der Alstedder Straße (Robinie, Esche, Baum-Hasel) die Gehölze auf dem Grundstück gerodet. Über den Bau des Gebäudes hinaus werden die übrigen Flächen fast vollständig zugunsten von Stellplatz- und Verkehrsflächen versiegelt.

Schutzgebiete / Biotopverbund

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Lünen. Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach LG NW und keine Biotopkatasterflächen ausgewiesen. Im Stadtökologischen Fachbeitrag Lünen (LÖBF 2005, internet-Abfrage vom 04.09.2007) ist das Plangebiet und die umgebenden Siedlungsflächen bei "Biotope und Arten, Schutzgebiete" (Karte 2) und "Freiraumsystem als Biotopverbundsystem" (Karte 7) nicht erfasst. Gebiete des Netzes Natura 2000 oder Flächen und Objekte mit Schutzkategorien nach BNatSchG,

Biotopkataster der LÖBF, Stadtbiotopkartierung oder landesweitem Biotopverbund sind weder direkt noch indirekt betroffen.

Boden und Wasser

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

In der Bodenkarte 1:50.000 (Blatt L4310 Lünen) ist für das Plangebiet als Bodentyp "Gley, Braunerde aus Flugsand und sandigen Flussablagerungen z. T. über Geschiebelehm, darunter Kalkmergelstein oder Sandmergelstein" (Bodeneinheit gB8) angegeben. Es handelt sich um Sandböden, die großflächig im Bereich der Niederterrasse der Lippe vorkommen. Die stellenweise schwach lehmigen bis lehmigen Fein- bis Mittelsandböden (Mächtigkeiten von 13 dm bis mehr als 20 dm) weisen eine geringe Sorptionsfähigkeit, meist geringe nutzbare Wasserkapazität und hohe Wasserdurchlässigkeit mit Grundwassereinfluss im tieferen Unterboden auf.

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt; zu unterscheiden sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Lippe, die südlich der Ortsteils Alstedde in einer Entfernung von ca. 900 m zur Alstedder Straße im Bereich der Vorhabenfläche verläuft. Im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer, keine Überschwemmungsbereiche sowie keine empfindlichen Grundwasserbereiche.

Der Bebauungsplan sieht einen hohen Versiegelungsgrad des Plangebiets vor. Bis auf randliche Pflanzstreifen und einen Mittelbeet für die Begrünung der Stellplätze westlich des Gebäudes wird ein großer Teil der heutigen Grünflächen überbaut und versiegelt. Die Versiegelung verhindert die Versickerung von Niederschlagswasser, womit zwangsläufig negative Folgewirkungen für den Wasserhaushalt wie z. B. eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden sind.

Das Dach des Lebensmittelmarktes soll eine Dachbegrünung erhalten, was vor allem in Hinblick auf die Reduzierung der Abflussmengen positiv zu bewerten ist.

Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen.

In der Klimaanalyse Ruhrgebiet (KVR Essen 1991) ist das Plangebiet dem Siedlungsklima zugeordnet. Das Siedlungsklima zeichnet sich durch einen hohen Grünflächenanteil im Umfeld der Wohngebiete, relativ geringe Versiegelungsraten und durch Nähe zu regionalen Ausgleichsräumen aus. Die

aufgelockerte Bauweise und die klimatischen Ausgleichswirkungen durch die umliegenden Grün- und Freilandflächen tragen zu einer geringen bis mäßigen Änderung der Klimaelemente bei.

Durch die Anlage des Nahversorgungsmarktes gehen in geringem Umfang Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion (Rasen, Gehölze) verloren. Es bleibt jedoch ein Teil des Baumbestandes erhalten und es werden Neuanpflanzungen von Bäumen vorgenommen. Weitere Positiveffekte ergeben sich infolge der Dachbegrünung des Marktgebäudes. Darüber hinaus bestehen im Umfeld des Plangebiets umfangreiche Gehölz- und sonstige Vegetationsbestände mit klimatischer Ausgleichsfunktion, so dass keine wesentliche Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten ist.

Aufgrund der nur geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nur von einer geringen Erhöhung der Luftbelastung im Umfeld der Alstedder Straße auszugehen, so dass die Realisierung des Planungsvorhabens aus lufthygienischer Sicht insgesamt als unkritisch anzusehen ist.

Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren

Unter dem Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren sind Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen zu verstehen.

Die Berücksichtigung des Wirkungsgefüges zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren erfolgt aufbauend auf den planungsrelevanten Erfassungs- und Bewertungskriterien über die Funktionen der Schutzgüter. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungskriterien im Sinne des Indikationsprinzips bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst. Dieses gilt beispielsweise für die klimatischen Verhältnisse, die u. a. auch durch die Vegetationsstrukturen beeinflusst werden.

Landschaft

Der Bereich des Bebauungsplanes ist durch die Nutzung als Grünfläche der Zeilenbebauung mit Rasenflächen und Gehölzen geprägt. Nach Norden zur Alstedder Straße wird das Grundstück von einer freiwachsenden Strauchhecke abgeschlossen; im Osten befindet sich eine geschnittene Weißdornhecke auf der Grundstücksgrenze zur angrenzenden Bebauung. Die Hecken tragen zu einer guten Einbindung des Grundstücks bei und sind von Bedeutung für das Ortsbild. Weitere prägende Gehölzbestände sind die im Umfeld der Wohngebäude vorkommenden Baumgruppen und Einzelbäume aus älteren Laubgehölzen.

Durch die Anlage des Nahversorgungsmarktes werden überwiegend intensiv gepflegte Rasenflächen in Anspruch genommen. Von den Baumgruppen und Einzelbäume werden drei Einzelbäume am nördlichen Rand des Grundstücks entlang der Alstedder Straße erhalten. Um hierfür einen ausreichend großen Grünstreifen zu erhalten, wurde das Gebäude um 8 m gegenüber der Alstedder Straße zurückgesetzt. Entlang der Alstedder Straße ist außerhalb der Zufahrt sowie der Sitznischen die Pflanzung einer geschnittenen Hainbuchen-Hecke entlang des Bürgersteigs vorgesehen, womit der Abschluss und die Eingliederung des Grundstücks hergestellt wird. Auf dem Grundstück des

Nahversorgungsmarktes sind Neuanpflanzungen von insgesamt 8 standorttypischen Laubbäumen vorgesehen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei langgestreckte Wohngebäude, die südlich des Grundstücks neu erstellt werden. Östlich, südlich und westlich des Plangebiets befinden sich Flächen mit wohnbaulicher Nutzung. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Lebensmittelmarkt an der Alstedder Straße.

Die Anbindung des geplanten Nahversorgungsmarktes in Hinblick auf die Verkehrskapazität wurde in einem Gutachten überprüft. Wie die durchgeführte Kapazitätsüberprüfung mit der Bemessungsverkehrsstärke (Spitzenstundenverkehr) zeigt, lässt sich der zusätzliche Verkehr an der Ein-/Ausfahrt an der Alstedder Straße mit befriedigender Verkehrsqualität (Stufe C) bewältigen. Die geplante Neuansiedlung des Nahversorgungsmarktes an der Alstedder Straße kann insgesamt als "verkehrsverträglich" eingestuft werden.

Nördlich des Marktes und des Bäckers nahe der Alstedder Straße werden jeweils Fahrradstellplätze angelegt, so dass für den Einkauf im Nahversorgungsmarkt auch das Fahrrad genutzt werden kann.

- Die durch die Gesamtheit des geplanten Betriebes verursachten Geräuschemissionen an den nächstgelegenen benachbarten Wohnhäusern wurden ebenfalls in einem Gutachten untersucht. Die Berechnungen zeigen, dass die Geräuschemissions-Richtwerte entsprechend für Mischgebiet (MI) von tags/nachts 60/45 dB(A) bzw. für Allgemeines Wohngebiet (WA) von tags/nachts 55/40 dB(A) an den angrenzenden Wohnhäusern nicht überschritten werden. Am vorbelasteten Immissions-Ort Wohnhaus Alstedder Straße 140 wird der vorgegebene Geräuschemissions-Richtwert für Mischgebiet (MI) um 6 dB(A) unterschritten. Voraussetzung für die Einhaltung der Geräuschemissions-Richtwerte sind die im Gutachten aufgeführten Schallschutz-Maßnahmen (vgl. Kapitel 6.1.2).

Entlang der Alstedder Straße erstreckt sich der Versorgungsbereich des Stadtteils Alstedde mit einer Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen (Edeka-Markt, Sparkasse, Blumenladen etc.). Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit Bäcker führt zu einer Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil bzw. zu einer Stärkung von Lünen-Alstedde als Versorgungsstandort.

Durch die Anlage von Sitzplätzen in Nischen nördlich des Marktgebäudes sowie einer Außenterrasse beim Bäcker/Cafe wird eine gute Aufenthaltsqualität geschaffen.

Beurteilung der Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i BauGB)

Nach dem Baugesetzbuch sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i auch die Wechselwirkungen zwischen

- den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Buchstabe a),
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Buchstabe c),
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Buchstabe d) zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist – analog zum Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren - davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungskriterien im Sinne des Indikationsprinzips bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst. Dieses gilt beispielsweise bei Veränderungen der klimatischen Verhältnisse für das Wohlbefinden des Menschen oder die Bedeutung der Landschaft als Grundlage für das Erholungsbedürfnis des Menschen.

Anwendung der Baumschutzsatzung

Da im Plangebiet geschützte Bäume vorkommen, die durch die bauliche Entwicklung verloren gehen, ist die Baumschutzsatzung anzuwenden. Innerhalb des Plangebiets liegen insgesamt 29 gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Lünen geschützte Bäume. Drei an der nördlichen Grundstücksgrenze stehenden Bäume sollen erhalten werden und werden entsprechend durch ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Durch die geplante Bebauung gehen demnach insgesamt 26 geschützte Laubbäume verloren, wofür je nach Stammumfang im Verhältnis 1:1 bis 1:3 Bausersatz zu leisten ist. Es werden 39 zu pflanzende Ersatzbäume ermittelt.

Als Ersatz ist ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit dem Baumschulmaß 20 – 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Innerhalb des Plangebiets besteht die Möglichkeit, 8 der erforderlichen Ersatzbäume zu pflanzen. Damit verbleiben 31 erforderliche Ersatzbäume, für die eine Ersatzgeldzahlung nach der Baumschutzsatzung zu leisten ist.

6.3.2 Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung

Das Vorhaben dient der Nachverdichtung. Das Grundstück ist bereits mit zwei Zeilen-Wohngebäuden bebaut, die auf dem südlich angrenzenden Grundstück zur Zeit neu erstellt werden. Das für den Nahversorgungsmarkt vorgesehene Grundstück liegt inmitten des zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Lünener Ortsteils Lünen-Alstedde an der Alstedder Straße gegenüber einem bereits bestehenden Edeka-Markt. Eine zusätzliche Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB Rechnung. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Pflanzmaßnahmen können zudem negative Auswirkungen auf die Umweltmedien gemindert werden. Vor dem Hintergrund dieser Darlegung ist im Zuge der Abwägung hinzunehmen, dass nach Umsetzung des Vorhabens gering quantifizierbare Auswirkungen auf einige Umweltmedien unvermeidbar sind.

7 Flächenbilanz

	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Verkehrsflächen	442,37	6,89
Private Grünflächen	668,32	10,40
Sondergebiet	4.451,32	69,29
Fläche für Garagen	761,29	11,85
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	100,65	1,57
Gesamt	6423,95	100,00

8. Bodenordnung

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

9. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:500 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 21.12.2006 getroffenen Festsetzungen i.V.m. der BauNVO vom 22.04.1993 in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Weitere Unterlagen

Gutachten:

- Geräuschimmissionsprognose nach TA-Lärm, Neubau eines Lidl-Lebensmittelmarktes mit Backshop, Alstedder Straße, 44534 Lünen, ITAB, Dortmund, 11.06.2007
- Verkehrsuntersuchung zum Neubau eines Nahversorgungsmarktes an der Alstedder Straße in Lünen, Planungsgruppe Dr. Leßmann, Dortmund, 29.08.2007

Lünen, den 18.10. 2007

Fachbereich Planen,
Bauen, Umwelt, Verkehr

gez. Host

Hans-Bernd Host
Fachbereichsleiter

Abteilung Stadtplanung

gez. Schwerd

Michael Schwerd
Verfasser