

**BEBAUUNGSPLAN LÜNEN NR. 200
„NAHVERSORGUNGSZENTRUM CAPPENBERGER STRAÙE /
WEHRENBOLDSTRAÙE“**

BEGRÜNDUNG

**ZUM BEBAUUNGSPLAN
VOM 24.03.2009**

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
1.1	Lage und Begrenzung des Plangebietes	3
1.2	Bestehende Situation – Planungsanlass.....	3
1.3	Verfahren.....	4
2	Planungsrechtliche Situation	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Landschaftsplan.....	5
2.3	Flächennutzungsplan.....	5
2.4	Bebauungsplan.....	5
3	Rahmenbedingungen.....	6
3.1	Städtebauliche Situation	6
3.2	Infrastrukturelle Situation.....	6
3.3	Ver- und Entsorgung.....	7
4	Städtebauliches Planungskonzept.....	7
5	Inhalt des Bebauungsplans	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	MaÙ der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	9
5.4	Erschließung / Flächen für den ruhenden Verkehr.....	9
5.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	9
6	Auswirkungen der Planung	11
6.1	Verkehr und Immissionsschutz.....	11
6.2	Boden.....	17
6.3	Umweltauswirkungen.....	20
7	Flächenbilanz	23
8	Bodenordnung	24
9	Festsetzungen und Hinweise	24
	Gutachten zur Planung.....	24

1 Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

1.1 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ca. 16.000 m² und liegt in der Gemarkung Altlünen, Flur 12 und 14.

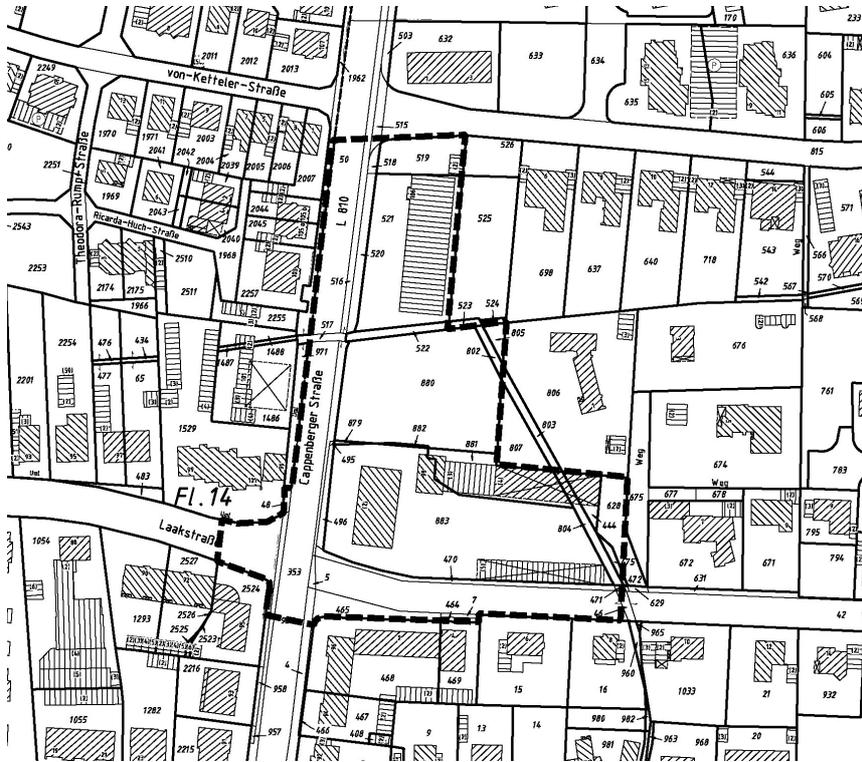


Abbildung 1: Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt¹:

- im Norden: durch die Südseite der Gottfriedstraße sowie eine Verlängerung dieser um ca. 15 m nach Westen und die südliche Grenze der Flurstücke 523, 524, 803, 806, 807, 971 und 1529
- im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 15, 468, 523, 525, 526, 675 sowie einer Verlängerung dieser um ca. 36 m nach Süden, 803, 806 und 807
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 15, 16, 468, 469 und 2524 (Flur 14) sowie einer Verbindung der Ostgrenze des Flurstücks 2524 (Flur 14) und der Westgrenze des Flurstücks 468 in ca. 12 m Entfernung südlich des Schnittpunktes der Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2524
- im Westen: durch die Ostseite der Flurstücke 971 (sowie einer Verbindung dieser östlichen Grenze), 1529 (Flur 14), 1962 (Flur 14), 2524 (Flur 14) und eine Verlängerung der Westseite des Flurstücks 2524 (Flur 14) um ca. 16 m nach Norden

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

1.2 Bestehende Situation – Planungsanlass

Die Einzelhandelsentwicklung hat sich in Nordlünen in den letzten Jahren sehr zurückhaltend entwickelt. Der hohe Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in Verbindung mit einer hohen Pkw-Dichte lassen vermuten, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auf dem Weg zur Arbeit und im Nahbereich der Innenstadt erfolgt. Lediglich an der Cappenberg-Straße be-

¹ Soweit nicht anders benannt: Flur 12

findet sich ein Lebensmittel-Discounter, der jedoch mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m² an seine betriebswirtschaftlichen Grenzen stößt (vgl. Nahversorgungskonzept Lünen, 2006). Des Weiteren ist mit einer Zunahme der Einwohnerzahl in Nordlünen durch Neubauprojekte zu rechnen (bspw. zusätzlicher Wohnungsbau am Vogelsberg – ca. 400 Wohneinheiten).

Der Standort im Kreuzungsbereich Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße ist im Nahversorgungskonzept der Stadt Lünen als Nahversorgungszentrum (NVZ) festgelegt. Durch den geplanten Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimenters und -Discounters sowie die Weiter- oder Umnutzung der vorhandenen Verkaufsfläche des bestehenden PLUS-Marktes soll die Zielsetzung der Entwicklung eines NVZ mit moderner und kundenorientierter Verkaufsfläche realisiert werden. Die Planung sieht eine Gesamtverkaufsfläche in einer Größenordnung von ca. 3.250 m² sowie die hierfür erforderlichen Stellplätze vor. Sie ist so konzipiert, dass der Neubau des Vollsortimenters und Discounters sowohl in einem als auch in zwei Bauabschnitten (1. Bauabschnitt: Vollsortimenter, 2. Bauabschnitt: Discounter) erfolgen kann.

Um die im Kreuzungsbereich Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße / Laakstraße bestehenden und sich durch die Entwicklung des NVZ verschärfenden Probleme (s. Kapitel 3.2) zu lösen, ist der Umbau dieser Fläche zu einem Kreisverkehrsplatz geplant.

Die Stadt Lünen stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 200 „Nahversorgungszentrum Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße“ auf. Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

1.3 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 15. April 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 200 „Nahversorgungszentrum Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nach dem Aufstellungsbeschluss im westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes der Umgebung sowie den bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben entsprechend sinnvoll erweitert bzw. angepasst, indem ein weiterer Teilbereich der Cappenberger Straße und Wehrenboldstraße mit in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Da die Geschossfläche der drei Märkte bei ca. 3.600 m² liegt und somit den in Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG benannten Wert überschreitet, wurde gem. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien wurde geprüft, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Rechtsgrundlage ist § 17 (1) UVPG i. V. m. § 3 c UVPG i. V. m. § 13 a (1) Nr. 2 BauGB. Die sachberührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 27.01. bis einschließlich 17.02.2009 an dieser Prüfung beteiligt. Die Vorprüfung hat ergeben, dass aufgrund der Vorprägung des Standortes keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Im Planungsgebiet bzw. seiner unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich keine wertvollen Natur- und Landschaftsstrukturen noch werden Schutzgebiete erheblich beeinträchtigt. Durch bauliche Maßnahmen können erhebliche Immissionsauswirkungen ausgeschlossen werden, so dass durch den Bebauungsplan voraussichtlich geringfügige, jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Auf eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann somit verzichtet werden.

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung fand vom 09.03. bis einschließlich 23.03.2009 statt.

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

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen. Schutzgebietsabgrenzungen sowie gesetzlich geschützte Biotop nach § 62 LG NRW kommen nicht vor. Der Bereich ist zudem nicht Bestandteil der Stadtbiotopkartierung. FFH-Gebiete sind von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche / Versorgungsbereich dar und wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum“ angepasst. Der Bereich Cappenberg Straße / Wehrenboldstraße ist als Straßenfläche dargestellt.

2.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Altlünen Nr. 1 „Cappenberg Straße / Steinstraße“. Der Plan wurde am 14.02.1963 rechtskräftig und setzt für das Grundstück des Autohauses eine „Fläche für Großgewerbe“ fest. An dem Standort des derzeitigen PLUS-Marktes ist ein mit „B“ bezeichnetes Wohngebiet festgesetzt.

Am 18.12.1962 wurde der Bebauungsplan von der Bezirksregierung Münster genehmigt. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass es für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des damaligen § 30 BBauG erforderlich sei, ergänzende Festsetzungen von Grundflächenzahlen entsprechend der BauNVO vom 26.06.1962 zu treffen. Aufgrund dessen hat die Gemeindevertretung Altlünen am 16.04.1963 eine Ergänzung des genehmigten Bebauungsplanes beschlossen. Es wurden entsprechend der zulässigen Geschossigkeit differenzierte Grundflächenzahlen festgelegt. Weiterhin wurde beschlossen, dass mit Ausnahme des für Großgewerbe vorgesehenen Gebietes ein Allgemeines Wohngebiet gilt.

Für den Standort des bestehenden PLUS-Marktes setzt die 1. Änderung des v. g. Bebauungsplanes vom 18.08.1967 ein WA-Gebiet fest, wobei ausschließlich eine Tankstelle und Garagen zulässig sind. Der heutige PLUS-Markt wurde im Rahmen einer Befreiung genehmigt.

Die geplante Entwicklung des Nahversorgungszentrums ist über den Bebauungsplan Altlünen Nr. 1 nicht rechtssicher abzudecken. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans notwendig.

Der nordwestliche Bereich der Neuplanung des Kreisverkehrs liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lünen Nr. 83. Der Plan wurde am 19.08.1989 rechtskräftig und setzt für die betroffene Fläche Verkehrsfläche / Fußweg fest. Auch wenn der neue Bebauungsplan Lünen Nr. 200 für diesen Bereich ebenfalls Verkehrsfläche festsetzt, wird dieser Bereich zur Klarstellung in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans aufgenommen.

Der Bebauungsplan Lünen Nr. 200 „Nahversorgungszentrum Cappenberg Straße / Wehrenboldstraße“ ersetzt nach seiner Rechtskraft die für das Plangebiet gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Altlünen Nr. 1 und Lünen Nr. 83.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Innenstadt von Lünen im Stadtteil Altlünen an der Kreuzung Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße. Die Cappenberger Straße fungiert als Hauptverbindungsstraße zwischen Selm-Cappenberg und der Lünen City.

Die direkte Umgebungsnutzung im nordwestlichen, nördlichen, östlichen und südöstlich angrenzenden Bereich ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Südwestlich und westlich ist eine gemischte Nutzung vorzufinden (Versicherung, Ärztehaus, Gaststätte, Tankstelle).

Das Plangebiet gliedert sich in drei Bereiche zzgl. der Verkehrsfläche. Im nördlichen Bereich befindet sich ein PLUS-Markt (ca. 500 m² Verkaufsfläche + ca. 75 m² Bäcker und Fleischer). Südlich grenzt eine ca. 2.700 m² große Freifläche (Gartennutzung: Wiese, Büsche und einzelne Bäume) an. Der südliche Bereich ist mit einer Pkw-Ausstellungshalle, einem Büro- / Wohnhaus, einer Werkstatt- / Lagerhalle und einer Remise bebaut. Dieser Abschnitt grenzt direkt an die Kreuzung Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße, welche ebenfalls Bestandteil des Plangebietes ist.

Zur Verwirklichung des Planungskonzeptes (s. Kapitel 4) soll der bestehende Lebensmittelmarkt erhalten bzw. umgenutzt, ein Großteil der Freifläche versiegelt und das Autohaus abgerissen werden. Ferner wird Planrecht für den Umbau der Kreuzung Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße zu einem Kreisverkehrsplatz geschaffen.

3.2 Infrastrukturelle Situation

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt im Westen über die Cappenberger Straße und im Süden über die Wehrenboldstraße. Zusätzlich wird das Plangebiet im Norden über die Gottfriedstraße erschlossen.

Die Cappenberger Straße weist in Höhe des Marktes eine Fahrbahn von ca. 6 m Breite mit 2 Fahrspuren und beidseitigem gemeinsamen Rad- und Gehweg von insgesamt jeweils ca. 3 m Breite auf. Sie ist mit einer Geschwindigkeit von 50 km / h befahrbar. Die Wehrenboldstraße weist in Höhe des Marktes eine Fahrbahn von ca. 7 m Breite mit 2 Fahrspuren und beidseitigem Gehweg (Zusatz „Radfahrer frei“) von insgesamt jeweils ca. 2,5 m Breite auf. Sie ist mit einer Geschwindigkeit von 50 km / h befahrbar.

Im Rahmen der „Sanierung Wehrenboldstraße“ wird die 7 m breite Fahrbahn erneuert. Hiervon werden auf jeder StraÙenseite 1,25 m breite „Schutzstreifen für Radfahrer“ (Angebotsstreifen) abmarkiert. Der Fußweg weist auf jeder Seite eine Breite von 2 m auf. Auf der Nordseite wird ein Parkstreifen in einer Breite von 2,50 m zur Verfügung gestellt.

An der Kreuzung Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße befindet sich eine Lichtsignalanlage. Die Fahrzeuge werden mit Ausnahme des Verkehrs aus Richtung Süden (Geradeaus- / Linksabbiegespur, Rechtsabbiegespur) auf gemischten Spuren (alle Fahrtrichtungen) zum Kreuzungsbereich geführt. Bei einer Belastung von rd. 17.500 Kfz / 24h gestalten sich so die Verkehrsabläufe im unmittelbaren Kreuzungsbereich häufig recht schwierig. Die gemischten Fahrspuren haben, da speziell die Linksabbieger häufig die anderen Fahrtrichtungen blockieren, zeitweise recht erhebliche Rückstaus zur Folge. Der Anteil der Lkw-Verkehre ist mit einem prozentualen Anteil von <1,0 % relativ gering.

Eine gutachterliche Überprüfung hat ergeben, dass der Umbau der Kreuzung Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße zu einem Kreisverkehr erhebliche Vorteile gegenüber einer signalisierten Kreuzung – insbesondere für den Kfz und Radverkehr – bietet (s. Kapitel 6.1.1).

Das Plangebiet ist direkt an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Bushaltestellen liegen unmittelbar im Plangebiet an der Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße. Es halten die Linien R19 und 114 mit direkter Verbindung zwischen Altlünen, der Innenstadt und

Selm. Da die neuen Ein- und Ausfahrten des NVZ an der Cappenger- und Wehrenboldstraße auf Höhe der bestehenden Bushaltestellen liegen, müssen diese jedoch geringfügig verlegt werden.

3.3 Ver- und Entsorgung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Weiter- / Umnutzung eines bestehenden Gebäudes sowie um zwei Neubauten auf einer bereits erschlossenen und überwiegend genutzten Fläche. Daher ist davon auszugehen, dass eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden ist.

Die Grundstücksentwässerung des Grundstücks Wehrenboldstraße Nr. 1 muss neu geregelt werden, da die Hausanschlussleitung aktuell unter dem überplanten Gebiet liegt. Der Anschluss soll zukünftig über das Flurstück Gemarkung Altlünen, Flur 12 Nr. 628 geführt werden. Dieses Flurstück wird mit einem Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Wehrenboldstraße 1 belastet.

Auf dem Flurstück Gemarkung Altlünen, Flur 12 Nr. 522 verläuft eine DN 400. Diese Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lünen belastet.

~~Darüber hinaus wird die Kanalisation im Zuge des Ausbaus der Wehrenboldstraße erneuert.~~

4 Städtebauliches Planungskonzept

Für den Bebauungsplan Lünen Nr. 200 „Nahversorgungszentrum Cappenger Straße / Wehrenboldstraße“ sind eine Standortkombination „Lebensmittel-Vollsortimenter (mit integriertem Bäcker und Getränkemarkt) und -Discounter“ sowie die Weiter- bzw. Umnutzung des bestehenden Discountmarktes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geplant. Das vorgesehene städtebauliche Konzept soll über die Erweiterung des Einzelhandelsangebotes die Nahversorgungsstruktur in Altlünen 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 Nahversorgungsconzeptes überein.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht eine Realisierung der Neubauten in zwei Bauabschnitten. Der erste Abschnitt umfasst den südlichen Planbereich (Vollsortimenter). In einer zweiten Stufe kann der mittlere Planbereich (Discounter) realisiert werden.

Der Lebensmittel-Vollsortimenter, mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m² (in dieser Verkaufsfläche sind die nach aktueller Rechtsprechung zur Verkaufsfläche gehörenden Flächen wie Windfang, EKW-Anlage und Vorraum-Pfandbereich enthalten) wird nördlich der Wehrenboldstraße errichtet. Im südlichen Bereich, begrenzt durch einen Sicht- und Schallschutz zur Wehrenboldstraße, befindet sich der Anlieferungsbereich. Der Lebensmittel-Discounter, mit einer Verkaufsfläche von max. 950 m² (in dieser Verkaufsfläche sind die nach aktueller Rechtsprechung zur Verkaufsfläche gehörenden Flächen wie Windfang, EKW-Anlage und Vorraum-Pfandbereich enthalten) wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze errichtet. Im nördlichen Bereich, befindet sich die Anlieferung. Um die Abstandsflächen zu sichern, die durch den Neubau der Gebäude ausgelöst werden und nicht auf dem eigenen Grundstück gesichert sind, werden Baulasten auf den entsprechenden Flurstücken eingetragen.

Um die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit des bestehenden Discounters zu garantieren, wird eine Erhöhung der bestehenden Verkaufsfläche auf insgesamt 700 m² ermöglicht.

Die westliche Gebäudekante des Lebensmittel-Vollsortimenters ist ca. 50 m von der Cappenger Straße abgerückt, so dass gemeinsam mit dem nördlich angrenzenden Discounter – welcher ca. 36 m von der Cappenger Straße abgerückt ist – eine platzähnliche Situation geschaffen wird. Diese wird nach Norden durch den Parkplatz des bestehenden PLUS-Marktes – ca. 20 m von der Cappenger Straße abgerückt – fortgeführt. Die Parkplatzflächen werden zur Cappenger Straße, zur Wehrenboldstraße und auch zur Gottfriedstraße hin, durch einen Pflanzstreifen

mit einer ca. 80 cm hohen Hecke sowie mit einzelnen, die bestehenden Reihen ergänzenden Bäumen begrenzt.

Die für die Neubauten gewählte Form der Pultdächer zeigt zur Straßenfront Geschossigkeit, während sie zur rückwärtigen Wohnbebauung abfällt. Zusammen mit der städtebaulichen Stellung ist somit ein Sicht- und Schallschutz zur bestehenden östlichen Wohnbebauung gewährleistet. Trotz unterschiedlicher Nutzer ist die gemeinsame Formensprache beider Neubauten wesentlicher Bestandteil der Architektur zur Schaffung eines einheitlichen Ensembles. Dies zeigt sich auch in der Ausgestaltung der weiteren Fassaden. Durch Errichtung portalähnlicher Zufahrten zur Anlieferung wird der Anlieferungsverkehr in die Gestaltung integriert.

Die konkrete Gestaltung der für diesen exponierten Standort gewünschten Gestaltqualität und die gemäß Nahversorgungskonzept anzustrebende Standortkombination der Betriebs- bzw. Angebotsformen Vollsortimenter und Discounter werden über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Ergänzend sind nördlich und östlich des Vollsortimenters Anpflanzungen vorgesehen. Zur optischen und kleinklimatischen Aufwertung wird der südliche Doppelparkstreifen mit einem 1,50 m breiten Grünstreifen und 5 Bäumen begrünt. Die östlich des PLUS-Marktes bestehenden Anpflanzungen bleiben erhalten.

Der bestehende PLUS-Markt wird über die Cappenger Straße und zusätzlich über die Gottfriedstraße erschlossen (s. Kapitel 3.2). Für Fuß- und Radfahrer besteht eine zusätzliche Verbindung zwischen der Cappenger Straße und dem PLUS-Markt. Der neue Discounter wird ebenfalls über die Cappenger Straße erschlossen. Für die Zu- / Abfahrt zum Lebensmittel-Discounter und dem bestehenden PLUS-Markt wird eine gemeinsame Ein- / Ausfahrt angestrebt. Das südliche Plangebiet soll für den Individualverkehr über die Wehrenboldstraße erschlossen werden. Im Eckbereich der beiden Straßen ist eine Verbindung von Gehweg und NVZ für Fußgänger geplant.

Auf der gemeinsamen Stellplatzanlage der Neubauten sind 6,5 m bis 7 m breite Fahrspuren vorgesehen. Die neu geplante Stellplatzanlage umfasst ca. 100 Stellplätze, davon 4 behindertengerecht. Die Behinderten- und Fahrradstellplätze sind in unmittelbarer Nähe der Eingänge vorgesehen. Des Weiteren werden Sitzgelegenheiten in Form von Bänken zur Verfügung gestellt.

5 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die zukünftige Nutzung werden die als **SO 1** und **SO 2** bezeichneten Baugebiete als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter / -Discounter“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und das **SO 3** als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ festgesetzt. Zur Sicherung des Zieles überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente zuzulassen, werden Sortimentsbeschränkungen gem. des Gem. Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008 – Einzelhandelserlass NRW – und gem. der „Lüner Sortimentsliste“ in Anlehnung an die Klassifikationen der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2003, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) vorgenommen. Um schädliche Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandels- und Versorgungsstruktur weitestgehend zu vermeiden, wird die Gesamtverkaufsfläche des **SO 1** auf maximal 1.600 m², des **SO 2** auf maximal 950 m² und des **SO 3** auf maximal 700 m² beschränkt. Die Fläche für Randsortimente darf jeweils max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen. Von den Randsortimenten darf jede einzelne Klasse eine VK von 40 m² nicht überschreiten.

Um die zulässigen Sortimente in den Sondergebieten klar zu definieren, werden die Sondergebiete **SO 1** und **SO 2** hinsichtlich der Art der Nutzung voneinander getrennt. Das Maß der Nutzung bleibt unberührt (s. Kapitel 5.2).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan für die Sondergebiete **SO 1**, **SO 2** und **SO 3** vorgesehene Überschreitung der max. Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) durch Stellplätze und ihre Zufahrten um 0,2 der Fläche des Baugrundstücks als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, ermöglicht die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks. Die Überschreitung der GRZ kann toleriert werden, da die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums gem. Nahversorgungskonzept in dieser integrierten Lage von besonderer Bedeutung für den Stadtteil AltLünen ist (s. Kapitel 1.2). Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen den zukünftigen Nutzern eine möglichst optimale Grundstücksausnutzung ermöglichen. Die Einhaltung der Grenzen würde zu einer wesentlichen Erschwernis der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Damit sich die zukünftige Bausubstanz in die Umgebungsbebauung einfügt, wird die Höhe der baulichen Anlagen mit max. 64,0 m über N.N. festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Sondergebiete **SO 1**, **SO 2** und **SO 3** wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Für die Sondergebiete **SO 1** und **SO 2** wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird für das **SO 1** und **SO 2** ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zu dem Flurstück 521 festgesetzt. Hier sind untergeordnete Gebäudeteile mit seitlichem Grenzabstand von mind. 2 m zulässig. Durch Verringerung des seitlichen Grenzabstandes zum Flurstück 521 besteht die Möglichkeit zur Cappenbergger Straße hin ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen (s. Kapitel 4).

Für das Sondergebiet **SO 3** wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude über 50 m Länge mit vom Bauordnungsrecht abweichendem Maß der Tiefe der Abstandsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB von mind. 3 m zulässig. Durch Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird dem Eigentümer die Möglichkeit gegeben das bestehende Gebäude, welches aufgrund anderer planungsrechtlicher Voraussetzungen (s. Kapitel 2.4) genehmigt wurde, angemessen zu erweitern.

Die überbaubare Fläche des **SO 3** umfasst das Bestandsgebäude des PLUS-Marktes und die nördlich angrenzenden Garagen. Um dem PLUS die Möglichkeit zu geben, die bestehende Verkaufsfläche langfristig auf 700 m² zu erhöhen wird die überbaubare Fläche nach Norden hin erweitert.

5.4 Erschließung / Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur der Cappenbergger Straße, Wehrenboldstraße und Gottfriedstraße. Der neue Discounter wird über die Cappenbergger Straße und das südliche Plangebiet über die Wehrenboldstraße erschlossen.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die Sondergebiete erfolgt innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 als Flächen für Stellplätze festgesetzten Grundstücksbereiche. Für die Sondergebiete **SO 1** und **SO 2** ist eine gemeinsame Stellplatzanlage vorgesehen. Demnach sind die Gemeinschaftsstellplätze 1 und 2 gem. § 21 a (2) BauNVO den Sondergebieten **SO 1** und **SO 2** zugeordnet.

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 Erhaltung und Pflanzung der ortsbildwirksamen Schnitthecken mit ergänzenden Gehölzen an der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des NVZ werden zudem negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden. Neben der gestalterischen Wirkung haben die Pflanzmaßnahmen zudem eine ökologische Funktion. Durch die festgesetzten Maßnahmen 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 in dem Plangebiet für eine Verbesserung der kleinklimatischen sowie der lufthygienischen Verhältnisse. Die im Folgenden dargestellten grünordnerischen Maßnahmen fußen auf dem von dem Büro Grün Konzept – Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Klaus Deppe (Coesfeld) entwickelten Konzept.

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

Nr. 1: Die im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot festgesetzte Hecke entlang der Cappenberg Straße / Wehrenboldstraße ist als Hainbuchen-Schnitthecke (*Carpinus betulus*) oder Liguster-Schnitthecke (*Ligustrum vulgare*) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (max. Wuchshöhe ca. 0,80 m, Qualität: Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, als einreihige Pflanzung mit vier Pflanzen pro laufendem Meter). Die Hecke ist vor Beschädigung durch Überfahren zu schützen.

Des Weiteren sind an der Cappenberg Straße ergänzende Bäume zu pflanzen. Es sind mindestens zwei Ahorn (*Acer platanoides* „Esmerald Queen“) als mindestens 5 x verpflanzter Baum, mit Ballen, Anpflanzumfang 20 / 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdreich, Anpflanzhöhe mindestens 2,5 m) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgruben müssen mindestens 12 m³ groß sein (s. Abbildung 2). Die jeweiligen Pflanzflächen sind als Rasenflächen anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

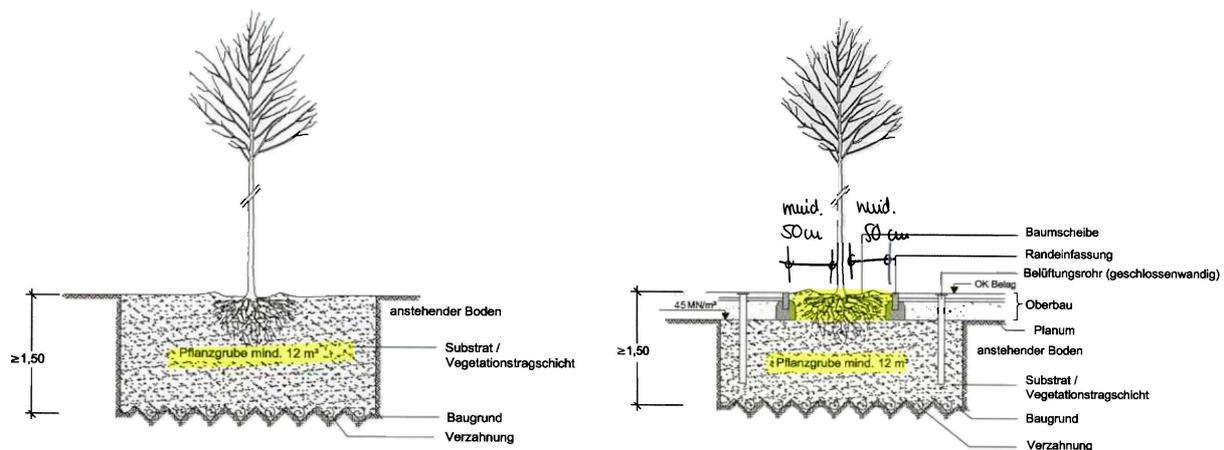


Abbildung 2: Pflanzgrubenbauweise

- Pflanzgrube nicht oder nur freitragend überbaut
- Pflanzgrube ganz oder teilweise überbaut

Quelle: Grün Konzept – Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Klaus Deppe, 2008

Entlang der Wehrenboldstraße sind ebenfalls Baumpflanzungen vorzusehen. Es sind mindestens vier Winterlinden (*Tilia cordata*) als mindestens 5 x verpflanzter Baum, mit Ballen, Anpflanzumfang 20 / 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdreich, Anpflanzhöhe mindestens 2,5 m) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgruben müssen mindestens 12 m³ groß sein. Die jeweiligen Pflanzflächen sind als Rasenflächen anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Angrenzend an die geplante Verbindung für Fußgänger zwischen Kreisverkehr und NVZ sind bodendeckende Rosen (*Heidetraum*) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Nr. 2: Im Bereich der Stellplätze sind schmalkronige Mehlbeeren (*Sorbus intermedia* „Brouwers“) als mindestens 5 x verpflanzter Baum mit Ballen, Anpflanzumfang 20 / 25 cm, gemessen

in 1 m Höhe über dem Erdreich, Anpflanzhöhe mindestens 2,5 m) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgruben müssen mind. 12 m³ groß sein. Die Pflanzfläche (mindestens 1,5 m breit) ist mit bodendeckenden Gehölzen (Maigrün, *Lonicera nitida*) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Um Stammschäden zu vermeiden, ist der Pflanzstreifen mit einem Hochbord einzufassen.

Nr. 3: Nördlich des SO 1 sind frei wachsende Laubgehölze (einreihig) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Qualität: verpflanzte Sträucher, drei Triebe, 60-100 cm, ohne Ballen, Pflanzverband: der Pflanzabstand beträgt 1,5 m). Dazu können folgende Arten verwendet werden:

- Hartriegel, *Cornus sanguinea*
- Hasel, *Corylus avellana*
- Pfaffenhütchen, *Euonymus europaeus*
- Feldrose, *Rosa arvensis*
- Hundsröse, *Rosa canina*
- Schwarzer Holunder, *Sambucus nigra*
- Eberesche, *Sorbus aucuparia*

Nr. 4: Östlich des SO 1 sind mindestens drei Gruppen zu je drei Solitärsträuchern mit Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die jeweiligen Pflanzflächen sind als Rasenflächen anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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. Die am Wurzelbereich vorhandenen Bodendecker / Stauden sind ebenfalls zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Nr. 5: Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Hecke entlang der Cappenberger Straße ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten (max. Wuchshöhe ca. 0,80 m).

Nr. 6: Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher östlich des SO 3 sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehr und Immissionsschutz

Die direkte Lage des Plangebietes an der Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße ermöglicht eine zentrale Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Um genaue Aussagen zum zukünftigen Verkehrsaufkommen und zur Belastung der Haupteerschließungsstraßen treffen zu können, liegt ein Verkehrsgutachten sowie eine ergänzende Stellungnahme zur Abschätzung der Kfz-Frequenzen von dem Büro Ambrosius & Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung (Bochum) vor. Des Weiteren wurde ein Schallschutzgutachten von dem Büro afi Arno Flörke – Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik (Haltern am See) erstellt, um die Beeinträchtigungen durch die neu geplanten Märkte für die umliegende Bebauung zu ermitteln. Außerdem wurde gutachterlich geprüft, ob es sich bei dem Umbau der Kreuzung Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße um eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV handelt.

6.1.1 Verkehrsuntersuchung

Durch das Büro Ambrosius & Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung (Bochum) wurde der gutachterliche Nachweis einer angemessenen Verkehrserschließung für die neue Anbindung sowie für den Knotenpunkt Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße erbracht. Hierzu wurde die heutige Vorbelastung ermittelt und mit den Zusatzverkehren der geplanten

Lebensmittelmärkte zu maßgebenden Prognose-Verkehrsbelastungen überlagert (s. Tabelle 1). Auf Basis der Prognose-Frequenzen ist die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der betroffenen Knotenpunkte bewertet worden.

Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße				
Nachmittagsspitze	Analyse	Zusatz	Prognose	Zunahme
	1.659 Kfz ² / h	290 Kfz / h	1.949 Kfz / h	17,5 %
	1.672 Pkw / h	290 Pkw / h	1.962 Pkw / h	17,3 %
Cappenberger Straße / Zufahrt Neubau NVZ				
Nachmittagsspitze	Analyse	Zusatz	Prognose	Zunahme
	993 Kfz / h	218 Kfz / h	1.211 Kfz / h	22,0 %
	1.000 Pkw / h	218 Pkw / h	1.218 Pkw / h	21,8 %
Wehrenboldstraße / Zufahrt Neubau NVZ				
Nachmittagsspitze	Analyse	Zusatz	Prognose	Zunahme
	575 Kfz / h	268 Kfz / h	843 Kfz / h	46,6 %
	583 Pkw / h	268 Pkw / h	851 Pkw / h	46,0 %

Tabelle 1: Überlagerung der Analyse- und Prognose-Verkehrsbelastungen (vgl. Ambrosius & Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Juli 2008, S. 33)

Zur Beschreibung der bestehenden Verkehrssituation wurden vom Ing.-Büro Kühnert (Bergkamen) die werktäglichen Bemessungsverkehrsstärken für die Nachmittagsspitzenstunde am Knotenpunkt Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße zur Verfügung gestellt (vgl. Ambrosius & Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Juli 2008, S 3 ff.). Der vorliegenden Berechnung liegt eine aktuelle Verkehrszählung von April 2008 zu Grunde.

In den Prognose-Verkehrsbelastungen und den darauf aufbauenden Leistungsfähigkeitsberechnungen wurde für die geplanten Märkte jeweils ein eigenständiges Kfz-Verkehrsaufkommen ermittelt, d.h. abmindernde Effekte wie „Mitnahmeeffekt“, „Verbundeffekt“ und „Konkurrenzeffekt“ wurden nicht mit berücksichtigt. Darüber hinaus wurde für die tageszeitliche Verteilung die ungünstigen Ladenöffnungszeiten unterstellt mit entsprechend hohen Verkehrsanteilen im Kunden- und Besucherverkehr in der Nachmittagsspitzenstunde. Insofern werden die Prognose-Verkehrsbelastungen tendenziell überschätzt, so dass die im Folgenden beschriebenen Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung als auf der sicheren Seite liegend anzusehen sind (vgl. Ambrosius & Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Juli 2008, S. 13-14). Unter diesen Voraussetzungen kommt das Gutachterbüro Ambrosius & Blanke zu dem Ergebnis, dass sich unter Berücksichtigung der Planungen zum Umbau des derzeit signalisierten Knotenpunktes Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße zu einem Kreisverkehrsplatz keine Bedenken gegen die geplanten Neuansiedlungen ergeben (vgl. Ambrosius & Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Juli 2008, S. 32-37). Differenzierter verhält es sich, wenn es bei Umsetzung der Neuplanungen des NVZ zu keinem Umbau der bestehenden Kreuzung kommen würde: Bedingt durch die Zusatzverkehrsanteile – hervorgerufen durch die geplanten Märkte – werden sich die Wartezeiten in nahezu allen Verkehrsströmen zwangsläufig erhöhen. Diese Zunahmen der Wartezeit liegen in den Hauptverkehrsströmen (Geradeaus und Rechts) nur in einer sehr geringen Größenordnung. In den Linksabbiegeströmen sind heute schon deutliche Qualitätseinbußen in allen Knotenzufahrten zu erkennen. In den Linksabbiegeströmen der Wehrenbold- und der Laakstraße ist jedoch mit einer signifikant spürbaren Verschlechterung der Verkehrsströme zu rechnen, da nach den vorliegenden Berechnungsergebnissen die mittleren Wartezeiten den mehr als vierfachen Wert der bestehenden Situation erreichen. Bei der Bewertung und Interpretation der Berechnungsergebnisse ist zu beachten, dass aus rechentechnischen Gründen die Linksabbieger in allen Knotenzufahrten jeweils als separate Fahrspuren definiert sind. In der Praxis werden diese jedoch auf einer gemeinsamen Fahrspur mit dem Geradeausverkehr und mit Ausnahme der südlichen Zufahrt Cappenberger Straße auch mit dem jeweils Rechtsabbieger geführt, so dass die mittleren Wartezeiten und auch die Rückstaulängen – gestützt auf Beobachtungen des Verkehrsablaufes vor Ort – zeitweise durchaus höher ausfallen als in den Berechnungsergebnissen ausgewiesen (vgl. Ambrosius & Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Juli 2008, S. 32-37).

² mit Angabe des Lkw-Anteils

Ein Umbau des Knotenpunktes Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße zu einem Kreisverkehrsplatz trägt nachweislich zu einer Verbesserung der Verkehrsqualität für alle Kfz-Verkehrsströme bei. Darüber hinaus sind durch eine Kreisverkehrslösung deutliche Verbesserungen der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu erwarten. Nach Feststellung der Leistungsfähigkeit hat das Ing.-Büro Kühnert unter Zugrundelegung der „Richtlinien für die Anlage von StadtstraÙen, RAS_t 06“ die Planung für den Kreisverkehr erstellt. Diese sieht einen Kreisaußendurchmesser von 28,00 m vor. Die Anmeldung zur Förderung des Umbaus der Kreuzung Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße zu einem Kreisverkehrsplatz nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) ist im Jahr 2008 bereits erfolgt. Der Förderantrag wird voraussichtlich noch in diesem Jahr gestellt.

Für die rein verkehrstechnische Berechnung von Verkehrsanlagen sind in der Regel die Kfz-Frequenzen während der Spitzenstunde an einem Normalwerktag die maßgebende BemessungsgröÙe. Hinsichtlich der Verkehrserzeugungsberechnungen stellen dabei die Ansätze der *Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (2005)* eine allgemein anerkannte Berechnungsgrundlage im Bereich des Verkehrswesens dar. Hinsichtlich der Lärmberechnungen werden jedoch in vielen Anwendungsfällen die Berechnungsverfahren der *Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt* für die schalltechnische Prognose zu Grunde gelegt. In der unmittelbaren Gegenüberstellung der Berechnungsverfahren der *Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung* und dem *Bayerischen Landesamt für Umwelt* ergeben sich für bestimmte Nutzungsbereiche und Branchen zum Teil deutliche Unterschiede in den resultierenden Tagesgesamtbelastungen im Kfz-Verkehr. Für den konkreten Fall wurden daher von dem Büro Ambrosius & Blanke die unterschiedlichen Berechnungsverfahren einander vergleichend gegenüberzustellen und in den jeweiligen Eingangsparametern bewertet, mit der Zielsetzung einer plausiblen Abschätzung der Kfz-Frequenzen für den geplanten Einzelhandelsstandort an der Cappenberger Straße in Lünen als Basis der Lärmberechnungen (vgl. Ambrosius & Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Februar 2009, S. 3).

Als Ergebnis aus der vergleichenden Gegenüberstellung unterschiedlicher Berechnungsansätze kann festgehalten werden, dass das künftig zu erwartende Kfz-Verkehrsaufkommen mit einer Größenordnung von 3.960 Fahrzeugbewegungen pro Tag, d.h. jeweils 1.980 Kfz / Tag im Ziel- und Quellverkehr, für den Einzelhandelsstandort Cappenberger Straße in Lünen, bestehend aus dem vorhandenen Discounter und den beiden geplanten Märkten, mit hinreichender Genauigkeit abgeschätzt werden kann (vgl. Ambrosius & Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Februar 2009, S. 16).

6.1.2 Geräuschimmissionsuntersuchung

Das Büro afi Arno Flörke – Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik (Haltern am See) hat eine Schallimmissionsprognose erstellt, um die Beeinträchtigungen der Planung für die umliegende Bebauung zu ermitteln.

Hierzu wurden zunächst die Vorbelastungen durch Gewerbelärm ermittelt. Die Betriebsdaten des bestehenden PLUS-Marktes wurden vor Ort bei den Betreibern erfragt. Die Kundenfrequenz der bestehenden Tankstelle an der Cappenberger Straße wurde durch eine Zählung ermittelt. Die Immissionsorte und Schallquellen „Gewerbe“ sind Abbildung 3 zu entnehmen.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass Vorbelastungen für Gebäude im Bereich der Cappenberger Straße und Gottfriedstraße bestehen (Überschreitung der Immissionswerte der TA-Lärm für Wohngebiete; vgl. afi Arno Flörke – Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 19.03.2009, Kap. 10.1). An den Fassaden der umliegenden Gebäude liegen die Beurteilungspegel des vorhandenen Discountmarktes und der Tankstelle tagsüber zwischen 30 dB (A) und 58 dB (A). Nachts liegen Beurteilungspegel von 10,9 bis 52,2 dB (A) vor. Die maßgebliche Schallquelle für die bestehenden Geräuschimmissionen ist der PLUS-Markt mit den Parkplatz- und Entladegeräuschen Richtung Westen und den Geräuschen der Kühlaggregate Richtung Osten. An dem Gebäude Cappenberger Straße 103 sind mit einer Teilimmission von 56,9 dB (A) tags die höchsten Immissionen des Plus-Marktes an einem Wohngebäude zu erwarten. Weitere Überschreitungen

- Die Stellplatzanlagen sind mit asphaltierter Oberfläche oder aus eng verlegtem ungefastem Pflaster zu errichten.
- Die Anlieferbereiche der neuen Einkaufsmärkte sind mit geschlossenen Seitenwänden und Dächern auszuführen.
- Der gesamte Schallleistungspegel aller Lüftungsöffnungen des Vollsortimenters (SO 1) darf 70 dB (A) nicht überschreiten. Der gesamte Schallleistungspegel aller Kühlaggregate außerhalb des Gebäudes darf 75 dB (A) nicht überschreiten.
- Der gesamte Schallleistungspegel aller Lüftungsöffnungen des Discounters (SO 2) darf 70 dB (A) nicht überschreiten. Der gesamte Schallleistungspegel aller Kühlaggregate außerhalb des Gebäudes darf 52 dB (A) nicht überschreiten.
- Sollten die Geräuschemissionen der Kühl- und Lüftungstechnik die hier verwendeten Emissionsansätze überschreiten, muss durch die Betreiber nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm auch mit den verwendeten Aggregaten eingehalten werden.

Mit den neuen Märkten ist tags – trotz Umsetzung lärmindernder Maßnahmen – eine Gesamtbelastung (incl. Vorbelastung) an den Gebäuden Cappenberger Straße 103 mit 56,4 dB (A) und Cappenberger Straße 99 mit 57,3 dB (A) zu erwarten. Die Überschreitungen der Immissionswerte betragen hier tags 1,4 und 2,3 dB (A). An allen anderen Gebäuden werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Nachts werden an allen Immissionsorten die Immissionswerte der TA-Lärm eingehalten (vgl. afi Arno Flörke – Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 19.03.2009, Kap. 10.3).

Den Empfehlungen des vorliegenden Immissionsschutzgutachtens hinsichtlich durchzuführender Lärmschutzmaßnahmen wird gefolgt. Können die notwendigen Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sind diese im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage zu erteilen. Dementsprechend werden Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 festgesetzt und ergänzende Hinweise gegeben.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden jedoch auch bei Durchführung der oben benannten Maßnahmen noch überschritten. Gemäß der DIN 18005 gilt die Einhaltung bzw. Unterschreitung der festgelegten Orientierungswerte (WA: tags = 55 db (A), nachts = 40 db (A)) als „wünschenswert“, jedoch nicht als zwingend vorgeschrieben. Die Orientierungswerte dürfen überschritten werden, wenn für die Planung sprechende besondere städtebauliche Gründe vorliegen und die baulichen und technischen Möglichkeiten zur Minimierung der Lärm-Immissionen ausgeschöpft werden, um negative Auswirkungen zu verhindern. Welche Belastung zugemutet werden darf, richtet sich jedoch nach den Umständen des Einzelfalls. Im Rahmen einer gerechten Abwägung ist die Bauleitplanung an den Besonderheiten des jeweiligen Plangebietes und seiner Umgebung auszurichten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat die Gemeinde u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) besonders zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Um die Immissionswerte an den betroffenen Gebäuden der Cappenberger Straße von 55 dB (A) tags zu unterschreiten, müssten am Westrand des Parkplatzes des PLUS-Marktes eine ca. 3,5 m hohe und am Westrand des Vollsortimenters eine ca. 3 bis 3,5 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden (vgl. afi Arno Flörke – Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 19.03.2009, Kap. 10.3). Die Wirksamkeit der Lärmschutzwand würde jedoch durch die für das NVZ notwendigen Ein- und Ausfahrten eingeschränkt werden. Zudem ist aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls in dem hier vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen nicht möglich, da sich der Charakter des Plangebietes grundlegend verändern würde. Die Schaffung eines kundenorientierten NVZ an dieser exponierten Lage könnte aufgrund der zu

gewichtigen Barrierewirkung des Lärmschutzes nicht realisiert werden. Aus diesen Gründen wird keine Lärmschutzwand entlang der Cappenberger Straße festgesetzt.

Nach Abwägung der oben benannten Belange kommt die Stadt Lünen zu dem Ergebnis, dass für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 an zwei Gebäuden um 1,4 bzw. 2,3 dB (A) am Tag toleriert werden können, da dieses Projekt von besonderer Bedeutung für die Entwicklung des Stadtteils Altlünen ist. Die Notwendigkeit der Entstehung eines Zentrums zur Nahversorgung der Altlüner Bevölkerung wird insbesondere im Zusammenhang mit dem zusätzlichen Wohnungsbau am Vogelsberg (ca. 400 Wohneinheiten) gesehen, der 300 bis 700 m fußläufig entfernt entsteht.

Die Lage „Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße“ ist für ein Nahversorgungszentrum optimal. Der Standort weist einen Achtungsabstand zur Innenstadt auf und ist außerdem für die nördlichen Wohngebiete gut erreichbar. Durch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in dieser integrierten Lage können die von den Altlünern mit dem Pkw zurückgelegten Wege für den täglichen Bedarf reduziert werden.

Der Standort Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lünen als Versorgungsbereich abgegrenzt und im Nahversorgungskonzept der Stadt Lünen als Nahversorgungszentrum festgelegt. Im Nahversorgungskonzept wird zur Entwicklung dieses Standortes ausgeführt:

„Der Versuch in den letzten Jahren im Bereich der Rudolph-Nagell-StraÙe ein Nahversorgungszentrum zu etablieren, ist gescheitert [...]. Weitere Einzelhandelseinrichtungen an dieser Stelle sollen nicht mehr angestrebt werden. Dagegen spricht auch das angrenzende Schulzentrum Altlünen mit hohem ÖPNV / Rad / Fuß-Verkehrsaufkommen.

Da größere Randbereiche im Nordwesten und teilweise auch im nördlichen und östlichen Bereich unterversorgt sind und sich diese Situation durch Neubauprojekte verstärken wird, wird empfohlen ein Nahbereichszentrum zentral an der Cappenberger Straße zu entwickeln. Dieses scheint durch die gute fußläufige Erreichbarkeit und die gute Autoanbindung langfristig zukunftsfähig zu sein.“

Auch das Expertenteam Einzelhandel hat die Entwicklungsperspektiven des Standortes „Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße“ zu einem NVZ in seiner Sitzung am 23.01.2008 positiv bewertet.

Der Bebauungsplan Lünen Nr. 200 „NVZ Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße“ setzt die durch den FNP und das Nahversorgungskonzept angestrebte städtebauliche Zielvorstellung um. Durch den geplanten Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimenters und -Discounters mit moderner, kundenorientierter Verkaufsfläche sowie die Weiter- oder Umnutzung der vorhandenen Verkaufsfläche des bestehenden PLUS-Marktes soll diese Zielsetzung realisiert werden (s. Kapitel 1.2 und 4).

Die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet erhöhen die Lärmimmissionen im Straßenraum der Cappenberger Straße um 0,3 bis 1,2 dB (A), im Straßenraum der Laakstraße um 0,3 bis 0,5 dB (A) und im Straßenraum der Wehrenboldstraße um 0,1 bis 1,2 dB (A) (vgl. afi Arno Flörke – Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 19.03.2009, Kap. 10.3). An dem Gebäude Cappenberger Straße 99 liegt schon im Bestand ein Beurteilungspegel > 70 dB(A) vor. Durch die neue Verkehrsverteilung wird an dem Gebäude Cappenberger Straße 99 voraussichtlich eine Geräuschzunahme von 0,5 dB (A) entstehen. Generell können Beurteilungspegel tags > 70dB (A) nicht mehr als gesunde Wohnverhältnisse eingestuft werden. Daher müssen Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrslärmbelastung ergriffen werden. Eine solche Maßnahme ist der Bau eines Kreisverkehrs an Stelle der Ampelkreuzung Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße. Durch diese Maßnahme würden die Geräuschimmissionen in diesem Bereich um bis zu 4 dB (A) gesenkt (vgl. afi Arno Flörke – Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 19.03.2009, Kap. 10.4). Ein zeitnaher Umbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehrsplatz ist somit zwingend erforderlich (s. Kapitel 6.1.1). Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Lünen hat die Verwaltung

in seiner Sitzung am 03.06.2008 bereits beauftragt, die Voraussetzungen für die Umgestaltung der Kreuzung Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße / Laakstraße zu einem Kreisverkehrsplatz zu schaffen (vgl. Ausschuss für Stadtentwicklung, Niederschrift Nr. 3 / 2008). Die Anmeldung zur Förderung des Umbaus der Kreuzung Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße zu einem Kreisverkehrsplatz nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) ist im Jahr 2008 bereits erfolgt. Der Förderantrag wird voraussichtlich noch in diesem Jahr gestellt.

Im Rahmen eines ergänzenden Gutachtens wurde geprüft, ob es sich bei dem Umbau der Kreuzung Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße um eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV handelt. Wie oben bereits beschrieben, führt der Bau eines Kreisverkehrs in diesem Bereich nachweislich zu einer Senkung der Geräuschmissionen. Da bei der Planung sowohl tags als auch nachts keine Erhöhung der Beurteilungspegel um mindestens 3 db (A) vorliegt und keine Beurteilungspegel auf Werte über 70 db (A) tags oder 60 db (A) nachts erhöht wird, handelt es sich nicht um eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV (vgl. afi Arno Flörke – Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 29.12.2008, Kap. 7).

6.2 Boden

Für den südlichen und mittleren Bereich des Plangebietes (Autohaus und Freifläche) wurde durch das Büro GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH (Münster) eine Schadstoffuntersuchung des Untergrundes durchgeführt.

Zusammenfassend stellen sich die im Rahmen des Gutachtens gewonnenen Ergebnisse und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise wie folgt dar (vgl. GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, S 25-26):

- In den Bereichen aktueller und ehem. umweltrelevanter Nutzungen und Anlagen (z.B. ehem. Waschplatz mit Abscheider, unterirdischer Heizöltank etc.) keine Hinweise auf umwelt- / handlungsrelevante Schadstoffbelastungen des Bodens und der Bodenluft durch die nutzungsspezifischen Parameter Kohlenwasserstoff-Index (KW), leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX) bzw. leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe (LCKW).
- Keine Hinweise auf umwelt- / handlungsrelevante Schadstoffbelastungen der im südlichen Flächenbereich bis ca. 0,7 – 2,8 / 3,0 m Tiefe festgestellten Auffüllungsböden bei den Parametern KW, leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe n. EPA (PAK n. EPA), extrahierbare organische Halogenverbindungen (EOX), LCKW, Cyanide ges. (CN ges.), Metalle / Schwermetalle und polychlorierte Biphenyle (PCB).
Alle vorgenannten Parameter waren in Konzentrationen mehr oder weniger deutlich unter den jeweiligen Prüf-, Beurteilungs- bzw. Orientierungswerten des Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung von 1999 (BBodSchV), der Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser von 1994 (LAWA-Liste), der Nutzungs- und schutzgutbezogenen Orientierungswerte für (Schad-) Stoffe in Böden von 1993 (Eikmann-Kloke-Liste) bzw. des Niederländischen Leitfadens zur Bodenbewertung und Bodensanierung von 1988 (NL-Liste) nachweisbar.
- Keine Hinweise auf umwelt- / handlungsrelevante Schadstoffbelastungen der im nördlichen Flächenbereich vorhandenen humosen Oberböden / Mutterböden bzw. der lokal bis ca. 1,8 m Tiefe festgestellten Auffüllungsböden bei den Parametern KW, BTX, PAK n. EPA, EOX, LCKW, CN ges., Metalle / Schwermetalle und PCB. Alle vorgenannten Parameter waren in Konzentrationen mehr oder weniger deutlich unter den jeweiligen Prüf-, Beurteilungs- bzw. Orientierungswerten der BBodSchV, LAWA-Liste, Eikmann-Kloke-Liste bzw. NL-Liste nachweisbar.
- Die unterlagernden geogenen Böden (Schluff, Feinsand) zeigten sich ohne organoleptische Auffälligkeiten, so dass sie unter Zugrundelegung der organoleptischen Beurteilung ohne Schadstoffbelastungen anzunehmen sind.
- Im Hinblick auf eine externe Verwertung / Entsorgung baubedingt anfallender Böden / Auffüllungsböden sind Einschränkungen zu beachten.

Gemäß LAGA-Richtlinie (2003) können die auf dem Untersuchungsgelände oberflächennah anstehenden Auffüllungen und humosen Oberböden nur gemäß den LAGA-Einbauklassen Z 1.2 bzw. Z 2 extern verwertet werden.

Gemäß TR Boden (2004) ist eine externe Verwertung der auf dem Untersuchungsgelände oberflächennah anstehenden Auffüllungen und humosen Oberböden nur gemäß den Einbauklassen Z 1 und Z 2 möglich.

Die unterlagernden geogenen Böden (Schluff, Feinsand) zeigten sich ohne organoleptische Auffälligkeiten, so dass sie unter Zugrundelegung der organoleptischen Beurteilung uneingeschränkt extern verwertet werden können. Gegen eine weitere Verwertung / Verwendung baubedingt anfallender Böden (humose Oberböden / Mutterböden, Auffüllungen und geogene Sande / Schluffe) auf dem Untersuchungsgelände bestehen, sofern auf bodenphysikalischen Aspekten möglich, keinerlei Einwände.

Abbildung 4 ist das Untersuchungsgebiet mit der Stellung der neuen Baukörper und den Bodenaufschlusspunkten (Kleinrammbohrung – KRB 1 bis 14) sowie der Grundwassermessstelle zu entnehmen.

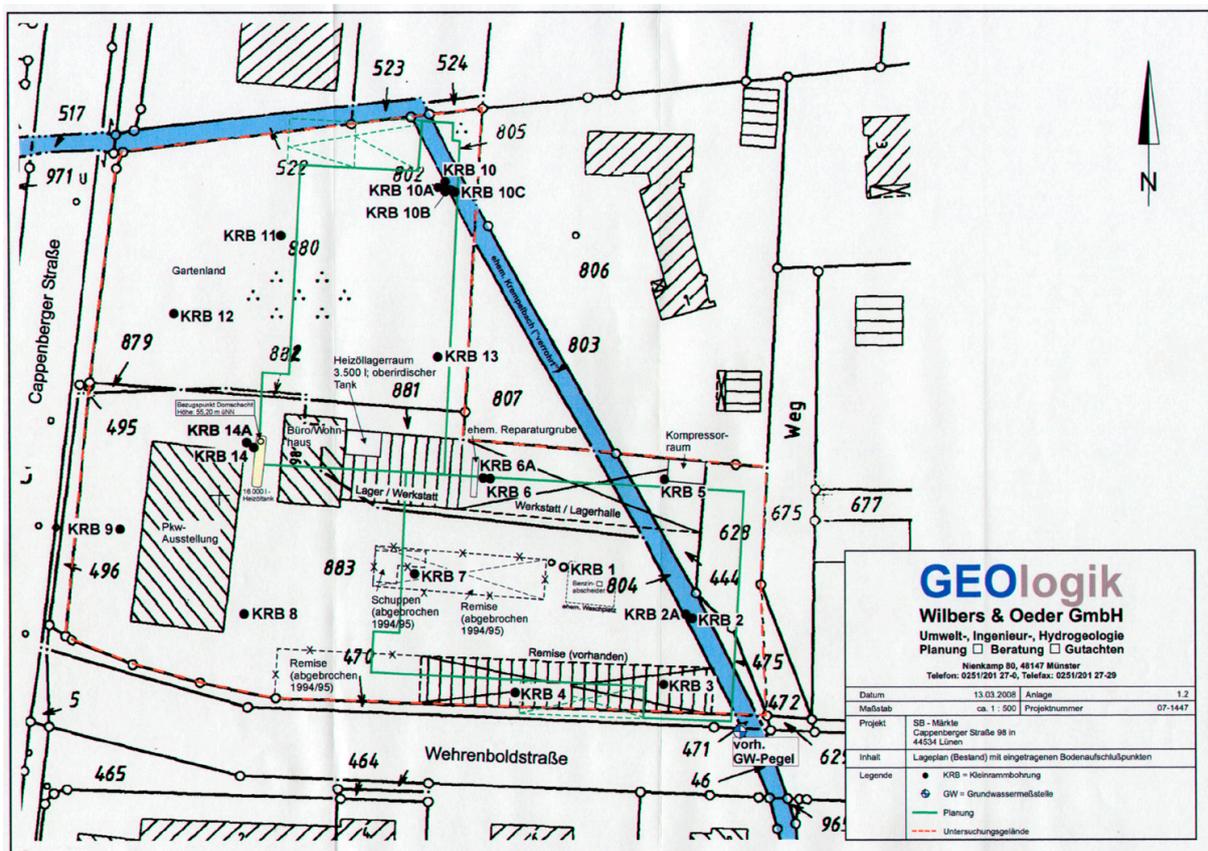


Abbildung 4: Lageplan mit eingetragenen Bodenaufschlusspunkten (GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Anlage 1.2)

Aktuell werden die baulichen Anlagen des ehemaligen Motorhofs unter Auflagen abgerissen. Die auf dem Gelände vorhandenen Tanks und Abscheideranlagen werden durch ein Fachunternehmen ordnungsgemäß freigelegt und ausgebaut. Eine gutachterliche Begleitung und Dokumentation dieser Arbeiten ist gewünscht und erfolgt durch das Büro GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH (Münster).

Das vorliegende Gutachten verdeutlicht, dass die im Hinblick auf eine gewerbliche Folgenutzung heranzuziehenden Prüf- bzw. Orientierungswerte der BBodSchV, LAWA-Liste, Eikmann-Kloke-Liste und NL-Liste mehr oder weniger deutlich unterschritten werden. Aus den Untersuchungen der Bodenmischproben ergeben sich keine Hinweise für handlungs- bzw. umweltrelevante Schadstoffgehalte des Bodens.

Im nördlichen Planbereich (bestehender Discounter) befand sich bis zum Jahr 1994 eine Tankstelle. Um den jetzigen PLUS-Markt zu realisieren, wurde die Tankstelle abgerissen. In diesem Zusammenhang wurde für das Grundstück der ehemaligen Tankstelle durch das Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB – Ing.-Büro für Erd- und Grundbau (Münster) ein Gutachten „Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung“ erstellt.

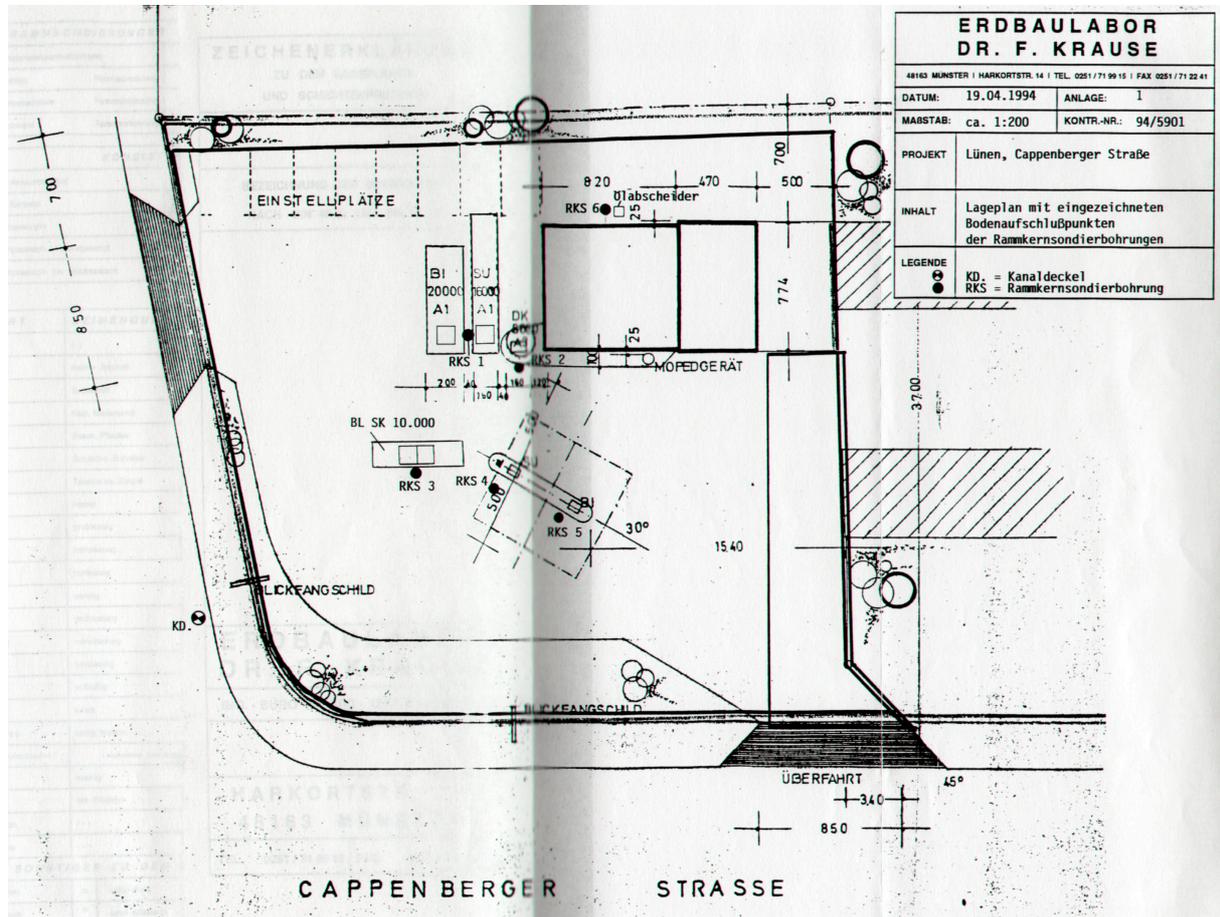


Abbildung 5: Lageplan mit eingetragenen Bodenaufschlusspunkten (Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB – Ing.-Büro für Erd- und Grundbau, 1994, Nr. 1)

Abbildung 5 zeigt das Untersuchungsgebiet mit den Bodenaufschlusspunkten (Kleinrammbohrung – RKB 1 bis 6).

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass vor Realisierung des Bauvorhabens PLUS-Markt im Jahr 1994 Handlungsbedarf im Hinblick auf die Sanierung des Tankstellengeländes besteht. Als Grund werden die im Rahmen der Untersuchungen nachgewiesenen KW- und BTX-Belastungen genannt. Des Weiteren werden Empfehlungen und Hinweise zur Durchführung der Erdarbeiten und Entsorgung des belasteten Bodens gegeben. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Entsorgung nur mit einem behördlich genehmigten Entsorgungs- / Verwertungsnachweis möglich ist. Die Zulässigkeit der Entsorgung / Verwertung wird durch die Bezirksregierung Münster am 06.09.1994 bestätigt.

Das Erdbaulabor Dr. F. Krause hat die Aushubüberwachung im Jahr 1994 gutachterlich begleitet und dokumentiert (vgl. Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB – Ing.-Büro für Erd- und Grundbau, 1994, Nr. 2). Ergänzend wurde 2008 eine weitere Stellungnahme erarbeitet (vgl. Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB – Ing.-Büro für Erd- und Grundbau, 1994, Nr. 3). Hiernach sind im nördlichen Planbereich keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Da nicht abschließend geklärt werden konnte, ob sich an dem jetzigen Standort des PLUS-Markt-Gebäudes auch eine Kfz-Werkstatt befand, wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufge-

nommen, dass im Falle einer Umnutzung des bestehenden nördlichen Discounter-Standortes (SO 3) sowie im Vorfeld von Eingriffen in den Untergrund in diesem Bereich mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen ist, ob ergänzende Untersuchungen des Untergrundes notwendig sind.

Falls im Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten in den Sondergebieten SO 1, 2 und 3 organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

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. Der Bebauungsplan Lünen Nr. 200 „Nahversorgungszentrum Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – aufgestellt. 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. Da die Geschossfläche der drei Märkte bei ca. 3.600 m² liegt und somit den in Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG benannten Wert überschreitet, wurde gem. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (s. Kapitel 1.3).

Beschleunigte Verfahren 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 / Biotopverbund

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich ein ca. 2.700 m² großes Gartengrundstück. Der überwiegende Teil des Gartens wird von einem Scherrasen eingenommen. Die Terrasse an der Rückseite der nach Süden angrenzenden Autowerkstatt wird von einer ca. 7,00 m hohen Thujahecke und einem alten Birnbaum abgegrenzt. Die östliche Grenze des Gartens bildet ein etwa 3 m breiter Streifen mit lockerem Bewuchs aus Schwarzem Holunder, Brombeeren und Eschensämlingen im Anschluss an weitere Hausgärten und deren Gehölzbewuchs. Am nördlichen Rand der Rasenfläche stehen eine Kastanie, ein Kirschbaum und eine Gruppe aus drei Birken neben einem Gebüsch aus Brombeeren. Das Grundstück wird hier durch eine Stützmauer begrenzt, die das ca. 0,60 m höher gelegene Gelände des Supermarktes abfängt. Im Westen wird das Grundstück zur Straße ebenfalls mit einer ca. 2 m hohen Mauer abgegrenzt. An der Mauer befinden sich sechs ältere, ca. 4 bis 5 m hohe Apfel- und Mirabellenbäume, die Kronen sind in Teilen bereits abgestorben, bzw. bereits entfernt. Ein weiterer Baum ist völlig abgestorben, hier steht nur noch der Baumstamm.

Die Stellplatzanlage des bestehenden Lebensmittel-Discounters wird von schmalen Beeten eingefasst. In den Pflanzflächen stehen niedrige Buchenhecken mit einem Unterwuchs aus Efeu. Dieser Bereich bleibt bestehen.

Im Straßenraum der Cappenberger Straße stehen 22 Winterlinden. Die 15 Jungbäume haben einen Stammumfang von ca. 0,6 m. Die sieben Altbäume haben einen Stammumfang von 1,2 bis 1,5 m. Diese Bäume bleiben überwiegend im Bestand erhalten. Zwei der Jung- und zwei der Altbäume können voraussichtlich im Zuge des Kreuzungsumbaus zu einem Kreisverkehrsplatz sowie durch die Schaffung der neuen Ein- / Ausfahrt an der Cappenberger Straße nicht erhalten werden.

Das Plangebiet ist aufgrund der isolierten Lage im Siedlungsbereich als Bestandteil des „Biotopverbundsystem im baulichen Innenbereich“ (Stadtökologischer Fachbeitrag Lünen, LÖBF 2003) nicht erfasst. Als Trittsteinbiotop weist das Gartengrundstück aufgrund der Strukturarmut eher eingeschränkte Funktion auf.

Tiere

In einer Ortsbegehung konnten Amseln und Kohlmeisen beobachtet werden. In dem abgestorbenen Obstbaumstamm wurde ein Nistloch festgestellt, wobei eine mögliche Besiedlung jedoch nicht überprüft werden konnte.

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der intensiven umgebenden Nutzungen und der vorhandenen Strukturarmut ist das Vorkommen von streng geschützten oder seltenen Tierarten im Plangebiet nicht zu erwarten. In Zusammenhang mit weiteren anschließenden Hausgärten ist eine Besiedlung mit Kulturfolgern anzunehmen.

Boden

Für das Plangebiet liegen Gutachten (nördlicher und mittlerer / südlicher Bereich) mit Baugrunderkundungen und Schadstoffuntersuchungen des Untergrundes vor (s. Kapitel 6.2). Die Gutachten geben Auskunft über die vorherrschenden Bodenverhältnisse.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes liegen zumindest in oberen Bodenschichten anthropogen überformte Bodenverhältnisse vor. Es treten oberflächennahe Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 2,80 m auf. Die Auffüllungsböden weisen zum Teil Fremdbestandteile wie Betonbruch, Bergematerial, Kies etc. auf. Auf dem Gartengelände ist bis in eine Tiefe von ca. 0,4 m ein humoser Oberboden zu finden. Erst in einer Tiefe von durchschnittlich 2 m treten natürlich vorkommende pleistozäne Sande und Schluffe über Geschiebelehm und der Grundmoräne auf.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Gartengelände wird im östlichen Teil von einem trocken liegenden, ehemaligen Bachbett gequert (ehem. Krempelbach). Die Trasse ist mit Betonwänden und einer Betonabdeckung technisch ausgebaut.

Der Grundwasserspiegel wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung in wechselnden Tiefen von 1,1 bis 2 m unter Gelände festgestellt.

Klima und Luft

In der Klimauntersuchung des Stadtgebietes Lünen wird das Plangebiet dem Siedlungsklima zugeordnet. Das Siedlungsklima zeichnet sich durch einen hohen Grünflächenanteil im Siedlungsbereich, relativ geringe Versiegelungsrate und geringe extreme Witterungen aus.

Durch die Inanspruchnahme des Gartengrundstückes gehen in geringem Umfang Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion verloren. Durch die Abgrenzung des Grundstückes durch Mauern und Gebäude ist diese Funktion jedoch ohnehin nur kleinklimatisch bemerkbar.

Eine geringe Erhöhung der Luftbelastung kann auch durch eine punktuelle Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Bauvorhabens erwartet werden. Durch die gute Grünstruktur der umliegenden Siedlungsbereiche ist jedoch keine wesentliche Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten.

Landschaft und Erholung

Das Gebiet liegt in einem innerstädtischen Bereich und ist zum überwiegenden Teil nicht öffentlich zugänglich. Eine Erholungsnutzung für die allgemeine Bevölkerung findet nicht statt, Wegeverbindungen werden nicht berührt.

Das Gartengrundstück ist gärtnerisch gepflegt, durch die abschirmende Mauer sind aber lediglich die Baumkronen vom Straßenraum aus wahrnehmbar. Daher entspricht das Landschaftsbild eher einem Ortsbild und wird als solches beurteilt. Die ortsbildprägenden Bäume im Straßenraum bleiben weitestgehend im Bestand erhalten.

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. Belange von Menschen werden durch den Bebauungsplan nicht erheblich berührt (s. hierzu auch die Ausführungen zu den anderen Schutzgütern). Hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschmissionen wurde eine Geräuschmissionsprognose erstellt (s. Kapitel 6.1.2).

Wirkungsgefüge zwischen abiotischen und biotischen Faktoren und Beurteilung der Wechselwirkungen

Durch Berücksichtigung der schutzgutbezogenen Kriterien (s. oben) liegen bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen vor. Somit werden indirekt über den schutzgutbezogenen Ansatz das Wirkungsgefüge zwischen abiotischen und biotischen Faktoren und 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.

6.3.2 Anwendung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes

Aufgrund der Neuplanung können im Straßenbereich der Cappenbergger Straße voraussichtlich bis zu vier Bäume nicht erhalten werden (s. Abbildung 6 und Kapitel 6.3.1).

Zwei der nicht zu erhaltenden Bäume haben einen Stammumfang von mehr als 0,8 m und fallen daher unter die Baumschutzsatzung der Stadt Lünen. Für diese Bäume ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Bis zu einem Stammumfang von 1,5 m (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Es besteht die Möglichkeit diese Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebietes vorzunehmen (s. Kapitel 5.5, Ziffer 1).

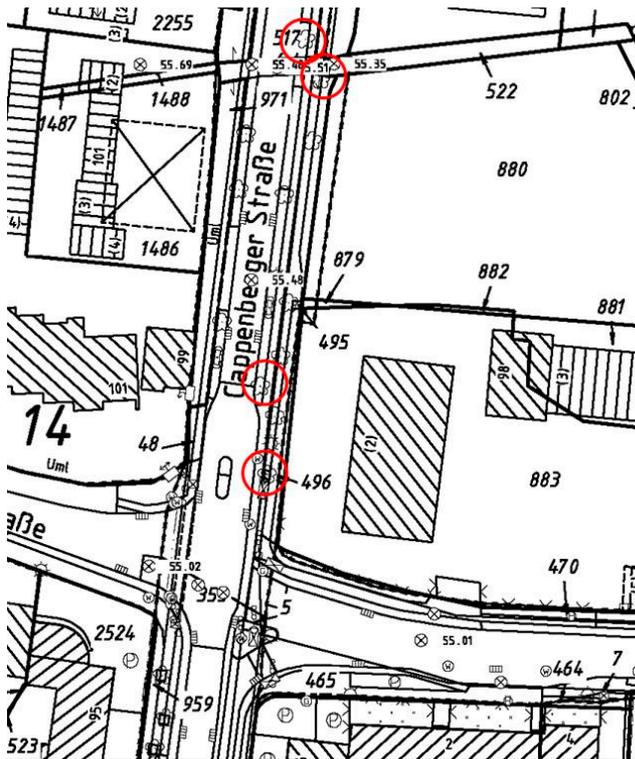


Abbildung 6: Nicht zu erhaltende Bäume

Die zu erhaltenden Bäume werden durch ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt (s. Kapitel 5.5).

6.3.3 Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung

Das Vorhaben dient der Umnutzung und Nachverdichtung. Das Plangebiet ist bereits zu einem großen Teil versiegelt. Allein das mittig im Plangebiet liegende Gartengrundstück (s. Kapitel 3.1 und 6.3.1) wird einer erstmaligen Bebauung zugeführt. Dieses Grundstück liegt jedoch direkt angrenzend an die Cappenbergstraße inmitten eines zusammenhängenden Siedlungsgefüges. 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 Erhaltungs- 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 %
Sondergebiete	5.238,92	32,90
Stellplätze	4.761,82	29,91
Verkehrsflächen	5.062,68	31,79
Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	237,47	1,49
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	621,84	3,91
Gesamt	15.922,73	100

8 Bodenordnung

Zur Realisierung des SO 2 ist die Eintragung einer Vereinigungsbaulast für die Flurstücke Gemarkung Altlünen, Flur 12, Nr. 444, 475, 522, 628, 802, 804, 805, 879, 880, 881 und 883 notwendig.

Zwischen der Stadt Lünen und dem Eigentümer des Grundstückes SO 3 besteht ein Nutzungsvertrag zur Nutzung von Teilflächen der Flurstücke Gemarkung Altlünen, Flur 12, Nr. 518 und 520. Die Entbehrlichkeit dieser Teilflächen seitens der Stadt Lünen wurde bereits abgefragt und positiv beschieden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden entsprechend der bestehenden und auch zukünftig angestrebten Nutzung getroffen.

Zur Umsetzung der Kreisverkehrsführung in den geplanten Ausmaßen müssen der Stadt Lünen Teilflächen des Flurstücks Gemarkung Altlünen, Flur 12, Nr. 883 zur Verfügung gestellt werden. Der Eigentümer hat dies der Stadt Lünen zugesagt. Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

9 Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:500 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006) getroffenen Festsetzungen i. V. m. der BauNVO vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993) in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Gutachten zur Planung

Folgende Gutachten / Untersuchungen sind planungsrelevant und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt worden:

- Schallimmissionsprognose für den B-Plan Nr. 200 in Lünen, erstellt durch afi Arno Flörke – Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, 19.03.2009
- Lärmgutachten Kreisverkehr Cappenberg Straße / Wehrenboldstraße, Bebauungsplan Nr. 200 der Stadt Lünen, erstellt durch afi Arno Flörke – Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, 29.12.2008
- Verkehrsgutachten „Ansiedlung eines Aldi-Marktes und eines Rewe-Marktes am Standort Cappenberg Straße in Lünen“, erstellt durch Ambrosius & Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, Juli 2008
- Verkehrsgutachten „Einzelhandelsstrandort Cappenberg Straße in Lünen – Abschätzung der Kfz-Frequenzen“, erstellt durch Ambrosius & Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, Februar 2009
- Gutachterliche Stellungnahme zu Schadstoffuntersuchungen des Untergrundes, Neubau von SB-Märkten, Cappenberg Str. 98 in 44534 Lünen, erstellt durch GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster, 07.05.2008
- Gutachterliche Stellungnahme Nr. 3 als Ergänzung zur gutachterlichen Stellungnahme Nr. 2 vom 30.08.1994, erstellt durch Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB – Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, Münster, 24.11.2008
- Begrünungskonzept, erstellt durch Grün Konzept – Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Klaus Deppe (Coesfeld), Juli 2008

Folgende Gutachten / Stellungnahmen wurden im Jahr 1994 für eine Teilfläche des Bebauungsgebietes erstellt und im Rahmen des Planverfahrens berücksichtigt:

- Gutachten (Nr. 1) „Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung“ – Freie Tankstelle Cappenberg Straße 104 in 44534 Lünen, erstellt durch Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB – Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, Münster, 20.04.1994

- Gutachterliche Stellungnahme Nr. 2 des Erdbaulabors Dr. F. Krause BDB – Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, Münster, 30.08.1994

Die Gutachten können in der Abteilung Stadtplanung der Stadt Lünen eingesehen werden.

Lünen, den 24.03.2009

Fachbereich Planen,
Bauen, Umwelt, Verkehr

Abteilung Stadtplanung

gez.
Hans-Bernd Host
Fachbereichsleiter

gez.
Sina Kittel
Verfasserin