

**Textilliche Festsetzungen**

**Flächen für Sportanlagen, Zweckbestimmung „Funsportanlage“**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

1. Die für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Funsportanlage“ festgesetzte Fläche dient der Unterbringung einer Funsportanlage. Zusätzlich sind ausschließlich bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung „Funsportanlage“ vereinbar und ihr dienlich sind.

**Öffentliche Grünflächen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielplätzen“

2. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielplätzen“ sind bauliche Anlagen (z.B. Erschließungswege und -treppen, Kinderspielfläche, Fahrradstellplätze) sowie Aufschüttungen zulässig, die diesem Zweck dienen.

Zweckbestimmung „Parkanlage“

3. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind bauliche Anlagen (z.B. Erschließungswege und -treppen, Fahrradstellplätze) sowie Aufschüttungen zulässig, die diesem Zweck dienen.

Zweckbestimmung „Touristische Entwicklungsfäche“

4. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Touristische Entwicklungsfäche“ können bauliche Anlagen zugelassen werden, die diesem Zweck dienen (z.B. Aussichtsplattform, untergeordnete gastronomische Einrichtung mit den dazu erforderlichen Nebenanlagen wie Lager-, Kühl- und Toilettencontainer oder vergleichbare Einrichtungen, Ausstellungslplätze, Fahrradstellplätze).

**Wald**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

5. Innerhalb der grau schraffierten Fläche sind die vorhandenen Waldflächen in einen Waldrandbereich umzugestalten. Die Neumpflanzung des Waldes erfolgt nach Bedarf mit standortgerechten Sträuchern (Pflanzliste s. Umweltbericht). Der Waldrand ist durch entsprechende Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

**Aufschließende bedingte Zulässigkeit**  
gem. § 9 Abs. 2 BauGB

6. Innerhalb des Plangebietes ist ein Sanierungsplan gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) aufzustellen, in dem die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen detailliert dargestellt werden. Aufgrund dessen dürfen die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen erst dann realisiert werden, wenn die im Sanierungsplan festgelegten Maßnahmen umgesetzt worden sind und der Kreis Unna den Erfolg der Sanierungsmaßnahmen schriftlich bestätigt hat.

**Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**  
gem. § 9 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

7. Eine Nutzung des Grundwassers ist wegen der Grundwasserbelastungen dauerhaft unzulässig.

8. Eingriffe in den Untergrund sind zu minimieren. Erfolgen im Zuge von Baumaßnahmen Eingriffe in den Untergrund unterhalb der Aufbereitungsebene des Sanierungsplans bei sanierungs-/sicherungsbedingten Flächen sowie unterhalb der Untersuchungsebene der vorliegenden Gutachten bei Flächen, in denen gutachterlich kein Sanierungs-/sicherungsbedingtes abgeleitet wird, ist die zuständige Behörde - Kreisverwaltung Unna, Sachgebiet Wasser und Boden - zu beteiligen. Die Baumaßnahme ist gutachterlich zu begleiten. Aushubmaterial ist der Verwertung zuzuführen. Kommt eine Verwertung nicht in Betracht ist die ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen.

9. Art und Umfang der Sicherungstechniken für Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch einen Altlastensachverständigen zu planen und dem Kreis Unna zur Zustimmung vorzulegen. Bei Fortentwicklung sind Ver- und Entsorgungsleitungen gesamtanlagisch zu verlegen. Die Installation ist durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren. Die Nutzung der Gebäude und technischen Infrastruktur darf erst nach schriftlicher Bestätigung des Kreises Unna zur ordnungsgemäßen Realisierung der Gasicherungstechniken erfolgen, sofern eine gesundheitsliche Verlegung erforderlich ist.

10. Die gezielte Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser über Sickerschächte, -rigolen, -teiche o.ä. ist aus Vorsorgegründen im Hinblick auf den Grundwasserschutz ohne vorherige Zustimmung der zuständigen Behörde beim Kreis Unna unzulässig.

**Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur, Landschaft und Artenschutz**

gem. § 9 Abs. 1a BauGB

**Kompensation Wald**

1. Es entfallen Waldflächen in einer Größe von 4.390 m<sup>2</sup>, die im Flächenverhältnis 1:1 zu ersetzen sind.  
Die Kompensation erfolgt durch folgende Maßnahme:  
• Entwicklung einer Waldfläche (4.390 m<sup>2</sup>) in Lünen-Süd, Gem. Altendörpe, Flur 5, Flurstücke 1839, 1853.

**Allgemeine Festsetzungen zum Artenschutz**

2. Baumaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

3. Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen der vorkommenden Arten im Baufeld hat die Baufeldräumung im Zeitraum von 30.09. – 01.03. zu erfolgen. Sollten die Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich werden, ist das Baufeld im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor Beginn der Maßnahme zu kontrollieren.

4. Die Störung der umliegenden Bereiche und potentieller Brutreviere ist zu vermeiden.

5. Lichtemissionen sind durch eine angepasste und bedarfsorientierte Beleuchtung zu vermeiden. Für die Beleuchtung der Außenbereiche, Gebäude, Wege und Parkplätze sind lichtemissionsschonende (Niedrig- oder LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner 3.000 K, warmweißes Licht) einzusetzen. Ein Abstrahlen des Lichtes in die Umgebung ist durch Verwendung von entsprechenden Lampengehäusen (Abstrahlwinkel) zu verhindern. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der Außenanlagen und Gebäude ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

**Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

6. Für die Arten Baumpeiper, Wiesenspeiper und Heideleche sind vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.  
Die Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf der planexternen Fläche im östlichen Bereich der Halde Viktoria VIII (Gemarkung Lünen, Flur 8, Flurstücke 19, 95 (NW)). Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen:  
- Anpflanzung, Erhaltung und Pflege von Gehölzstrukturen als Sitz- und Sitzwarten.  
- Entwicklung von Rohböden sowie kurzrasig strukturierter Krautschicht als Nahrungshabitat.  
Die Fläche wird durch Einzäunung und eine Wallhecke vor Beseitigung gesichert. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahme wird durch ein Monitoring kontrolliert und angepasste Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft gesichert.



**Legende**

1. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 (2) Nr. 2 Buchstabe a und (4), § 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)

2. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

3. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 (2) Nr. 9 und (4), § 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

8. Sonstige Darstellungen

**Hinweise**

**Bodenfunde**

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel Funde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Stadt Lünen, Tel.: 02306 - 1041550) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope (Tel.: 02361 - 93750; Fax: 02361 - 937520, unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungssite sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungssite vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert und dies für die Betroffenen zumutbar ist. § 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW. Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

**Kampfmittel**

2. Auf der Ausweisungsfäche „Fundstelle 59-12-36520“ ist vor Beginn der Blindgängerverdachtspunkt (Nr. 18) durch den Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst abarbeiten bzw. der Blindgänger zu bergen.

3. Wegen erkennbarer Kriegsbefestigung (Bombardierung) kann eine dreizeit weitere, nicht erkennbare Kampfmittelbelastung der Flächen im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Anwendung der Anlage 1 der technischen Regel T VV-Kp/MitStB-NRW – für Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr wird empfohlen und ist bei der Bauausführung unbedingt zu beachten. Das Sondieren/Detektieren der zu behebenden Flächen und Baugruben ist erforderlich.

4. Weit bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdhaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02306, 104-1172) zu verständigen.

**vorhandene Leitungen**

5. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Fernwärmeleitung mit einem 5,70 m breiten Schutzstreifen der Stadtwerke Lünen. Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Schutzstreifen muss aus Sicherheits- und überwachungsrechtlichen Gründen von Behauungen und sonstigen Einrichtungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Versorgungsanlagen beeinträchtigen oder gefährden können, freigehalten werden. Die Errichtung von Gebäuden aller Art ist innerhalb des Schutzstreifenbereiches nicht gestattet. Bei Neuanpflanzungen im Bereich der Fernwärme-Leitungstrasse ist der fachgerechte Einbau einer Wurzelschutzfolie erforderlich. Die Trassenverläufe der Versorgungsanlagen müssen sichtbar und begehbar bleiben. Vor der Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen ist eine Benachrichtigung des Leitungsträgers erforderlich.

**Altlasten**

6. In vorliegenden Altlastenuntersuchungen wurden Untergrundverunreinigungen festgestellt. Die ermittelten Bodenwerte erfordern vorsichtshalber Sanierungsmaßnahmen. Innerhalb des Plangebietes ist deshalb ein Sanierungsplan gemäß BBodSchG aufzustellen, in dem die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen detailliert dargestellt werden. Dieser Sanierungsplan ist durch die zuständige Behörde - Kreisverwaltung Unna, Sachgebiet Wasser und Boden - nach Prüfung und ggf. Änderung und Ergänzung für verbindlich zu erklären.

7. Werden im Rahmen der End- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, bisher unbekanntes Auffüllungsanzwachen, Hinweise auf Boden- und Grundwasserunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Fon 02303 / 27-2469, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

8. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallendes, nicht verwertungsfähigen Bodenaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten.

9. Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiedereinbau geeignet ist oder einer anderen Verwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.

10. Seit dem 01.08.2023 sind im Falle des geplanten Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden. Den §§ 19 bis 22 sowie 25 der Ersatzbaustoffverordnung ist zu entnehmen, ob bzw. unter welchen Bedingungen die Verwertung zulässig und anzeigepflichtig ist. Die Dokumentationspflichten werden dort ebenfalls aufgeführt. Falls eine Anzeige erforderlich ist, wäre diese schriftlich oder elektronisch (bodenschutz@kreis-una.de) an die Kreisverwaltung Unna zu richten. Die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung sind zwingend einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine etwaige Verwertungsmaßnahme einschließlich der Dokumentation durch die Kreisverwaltung Unna überprüfbar werden kann. Etwasige Verstöße gegen die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung werden als Ordnungswidrigkeiten verfolgt.

**Grund- und Niederschlagswasser**

11. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Grundwasserstellen eingerichtet. Bei der Flächennutzung ist durch eine Grunddienbarkeit sicherzustellen, dass diese weiterhin genutzt werden können. Ein Wegfall bzw. ein Umlegen dieser Grundwasserstellen ist ohne vorherige Rücksprache mit der zuständigen Behörde - Kreisverwaltung Unna, Sachgebiet Wasser und Boden- nicht möglich.

12. Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten.

13. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist der Kreis Unna zu beteiligen.

14. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Ortsatzungen, DIN-Vorschriften und Richtlinien) können im Technischen Rathaus, Willy-Brandt-Platz 5, bei dem Team Stadtplanung eingesehen werden.

**FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**

**Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften:  
- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung.  
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung.  
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baufeldpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung.  
- Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421, S. 604, NRW. ZSt), in der zur Zeit gültigen Fassung.  
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatschG NRW) vom 21. Juli 2009 in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 568, S. 604, NRW. ZSt), in der zur Zeit gültigen Fassung.  
- Die Satzung beruht auf § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juli 1994 (GV. NW. S. 666, S. 601, NRW. ZSt), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 15.09.2023 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 5/2023) Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat am 17.05.2023 gemäß § 3 (2) BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 2/2023) Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 12.06.2023 bis einschließlich 14.07.2023 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Lünen, _____	Der Rat der Stadt Lünen hat am 14.12.2023 gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen, _____ Bürgermeister Städtischer Vermessungsamtsrat
Sachbearbeiter/in	Bürgermeister Schriftführer/in

Der Satzungsbeschluss vom 14.12.2023 ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Lünen, \_\_\_\_\_

Im gesamten Plangebiet gelten:

Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Bauschutzsatzung) der Stadt Lünen vom 18.11.2021, in der zur Zeit gültigen Fassung.

Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 05.04.1998.

**Rechtskraft** \_\_\_\_\_

**Stadt Lünen**

**. Ausfertigung**

**Bebauungsplan Nr. 234**

**"Viktoria-West" Teil B**

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung von Oktober 2023 mit Umweltbericht von Mai 2023.

**Maßstab 1:1.000**