

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

zum Bebauungsplan Lünen Nr. 234 „Viktoria-West“ Teil B der Stadt Lünen gemäß § 10a BauGB.

**Inhalt:**

1. Verfahrensablauf
2. Ziele des Bebauungsplanes
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

**1. Verfahrensablauf**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 15.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 234 „Viktoria-West“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 27.11.2020 bis einschließlich 08.01.2021 durchgeführt. Der Kreis Unna hat eine Fristverlängerung zur Abgabe seiner Stellungnahme erhalten.

Aufgrund der Unterschiedlichkeit der beiden Teilpläne und der komplexen Anforderungen an die Aufbereitung der Viktoria-Fläche, verbunden mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beiden Brücken sowie das Rampenbauwerk kurzfristig zu schaffen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 aufgeteilt (Teil A: Brücken sowie Rampenbauwerk, Teil B: Landschaftspark). Der Beschluss zur Teilung des Bebauungsplanes Nr. 234 „Viktoria-West“ in zwei Teilpläne wurde am 22.03.2022 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung gefasst.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat in seiner Sitzung am 17.05.2023 dem Entwurf für Teil B zugestimmt, das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Kenntnis genommen und für Teil B die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.06.2023 bis einschließlich 14.07.2023 statt. Aus der Öffentlichkeit ist während des Beteiligungszeitraums eine Stellungnahme eingegangen. Die sachberührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend über die Offenlegung informiert. Die Deutsche Bahn AG, das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen sowie der Arbeitskreis für Umwelt und Heimat e.V. haben eine Fristverlängerung zur Abgabe ihrer Stellungnahmen erhalten.

Der Rat der Stadt Lünen hat am 14.12.2023 die im Laufe des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen geprüft (Abwägung) und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 234 „Viktoria-West“ Teil B gefasst.

Mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung vom 21.02.2024 über den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft.

## **2. Ziele des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 234 „Viktoria-West“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Brücken und das Rampenbauwerk für den Fuß- und Radverkehr (Teil A) sowie die Entwicklung eines Landschaftsparks (Teil B) im Sinne der IGA 2027 ermöglicht.

Das Plangebiet für den Teilbereich B mit einer Größe von rund 18,4 ha umfasst die westlichen / südlichen Flächen des Viktoria-Areals. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Landschaftsparks in diesem Teilbereich geschaffen werden.

Der Landschaftspark soll großzügige Erholungs-, Spiel- und Freizeitflächen vorweisen, Ruheorte und Liegewiesen sollen zum Verweilen einladen. Auf dem Haldentop sollen darüber hinaus ein temporäres gastronomisches Angebot sowie weitere touristische Highlights (Ausichtsplattform, Ausstellungs-/Aufenthaltsflächen) entstehen.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht, einem gesonderten Teil der Planbegründung zum Bebauungsplanverfahren, dokumentiert.

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 234 „Viktoria-West“ Teil B wurden neben dem Umweltbericht weitere Gutachten und Unterlagen zu den Themen Altlasten, Artenschutz, FFH-Gebiet, Immissionsschutz sowie Entwässerung erstellt.

Die Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet wurden in einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung untersucht. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Lippeaue konnten hierbei ausgeschlossen werden.

Für das Vorhaben ist die Rodung von Wald erforderlich. Eine Ersatzaufforstung im festgesetzten Umfang von 4.390 m<sup>2</sup> wird in Lünen-Süd durchgeführt.

Für das Planvorhaben wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Ein Verbotstatbestand für den Artenschutz gem. § 44 BNatSchG wird durch geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für planungsrelevante Vogelarten und Fledermäuse verhindert. Ebenso gehören eine ökologische Baubegleitung, Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten sowie insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu den erforderlichen Maßnahmen.

Im Plangebiet liegen vollständig veränderte Sekundärstandorte durch die Montanindustrie vor. Der Untergrund im gesamten B-Plangebiet ist seit langem anthropogen überformt. Das Planvorhaben verursacht geringfügig Versiegelungen von offener Bodenfläche. Geschützte Böden oder Böden mit hoher Biotopfunktion werden nicht in Anspruch genommen. Baustelleneinrichtungsflächen sind so minimal wie möglich ausgewählt worden und werden nach Beendigung vollständig rekultiviert.

Gemäß dem Altlastenkataster des Kreises Unna liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 „Viktoria-West“ Teil B innerhalb der im Altlastenkataster erfassten Altlastenflächen 20/23 und 20/674. Südöstliche Teilflächen liegen noch zusätzlich im Bereich der Altlastenkatasterfläche 20/677, nördliche Teilflächen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 20/658. Außerdem befinden sich insgesamt drei sogenannte „Datenpoolflächen Altablagerung“ mit den Erfassungsnummern 165.029, 165.033 und 165.034 innerhalb des Geltungsbereiches. Die Bereiche der v.g. belasteten Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist eine Teilfläche des größeren Sanierungsplangebietes. Innerhalb des Sanierungsplangebietes werden die Böden, die aus baulichen oder sanierungstechnischen Gründen ausgehoben werden, umwelttechnisch klassifiziert

## ■ Stadt Lünen

### Bebauungsplan Lünen Nr. 234 „Viktoria-West“ Teil B

---

und, sofern sie eine entsprechende Eignung aufweisen, zur Abdeckung (Sicherung) der o. g. verunreinigten Bodenbereiche verwendet. Nicht zum Wiedereinbau geeignete Materialien werden fachgerecht extern entsorgt. Die Realisierung der im Sanierungsplan festgeschriebenen Maßnahmen und die im Rahmen der Landschaftsgestaltung notwendigen Erdarbeiten werden fachgutachterlich unter Beteiligung der Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna begleitet, sodass auf unerwartete Befunde sofort reagiert werden kann. Sämtliche Sanierungsarbeiten werden gemäß Sanierungsplan emissionstechnisch überwacht. Da der Sanierungsplan derzeit noch erarbeitet wird, wurde in den Bebauungsplan eine aufschiebend bedingte Zulässigkeit gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen. Demnach ist die Umsetzung des Planungsrechtes erst zulässig, wenn der Sanierungsplan von der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna für verbindlich erklärt worden ist und dieser den Erfolg der Sanierungsmaßnahmen schriftlich bestätigt hat. Zudem ist der Kreis Unna zum einen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen und zum anderen, wenn im Zuge von Baumaßnahmen Eingriffe in den Untergrund unterhalb der Aufbereitungsebene des Sanierungsplans bei sanierungs- / sicherungsbedürftigen Flächen sowie unterhalb der Untersuchungsebene der vorliegenden Gutachten bei Flächen, in denen gutachterlicherseits kein Sanierungs- / Sicherungserfordernis abgeleitet wird, erfolgen. Eingriffe in den Untergrund sind zu minimieren.

Im Plangebiet existieren keine stehenden oder fließenden Gewässer. Zur Reinigung des belasteten Grundwassers wird eine Grundwasserreinigungsanlage gebaut. Eine Hochwassergefährdung liegt nicht vor. Dauerhafte Auswirkungen auf die Lippe, den Hochwasserschutz sowie das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Die Entwässerung der Bauwerke und der Wechselflächen ist gesichert.

Das Plangebiet liegt in klimatisch begünstigten Klimatopen, wie Waldklima bzw. Klima innerstädtischer Grünflächen. Die Anlage von großen Wiesenflächen begünstigt die Kaltluftproduktion. Die Versiegelungen verursachen aufgrund der geringen Flächengröße keine negative Veränderung der Klimaverhältnisse. Nachhaltige negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden nicht verursacht.

Die Planung bewirkt durch Neumodellierung und Anlage des Landschaftsparks eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Die umfangreiche Neubepflanzung trägt zu einer optischen Eingliederung und Aufwertung bei. Weitere Bereiche bleiben in ihrem Bestand erhalten.

Für die Erholungsnutzung bedeutet die Planung einen erheblichen Zugewinn, da eine bislang unzugängliche Fläche sowohl für eine ruhige, landschaftsbezogene Erholung erschlossen wird als auch zukünftig für Spiel und Sport nutzbar ist.

Im Bebauungsplanbereich befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler oder weiteres kulturelles Erbe.

Auswirkungen von Wärme, Strahlung, Bewegungen und sonstigen Belästigungen wurden aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet Lippeaue sowie zu der angrenzenden Wohnbebauung und der geplanten Forensik besonders betrachtet. Während der Bauphase kommt es vorübergehend zu Belästigungen durch Lärm und Erschütterungen. Das FFH-Gebiet ist von diesen Auswirkungen nicht betroffen. Dauerhafte Auswirkungen durch Beleuchtungen werden durch ein naturschutzfachlich abgestimmtes Beleuchtungskonzept für den Park sowie den Radweg minimiert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmimmissionsschutzgutachten erarbeitet. Die Beurteilungspegel halten die Immissionsrichtwerte des Runderlasses Freizeit NRW ein, durch die Freizeitanlagen im Plangebiet sind demnach keine Konflikte zu erwarten.

Der Umgang mit Abfällen und Recycling wird entsprechend der Abfallentsorgungskonzepte abgewickelt. Abrissarbeiten sind nicht erforderlich.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern treten nicht auf.

## ■ Stadt Lünen

### Bebauungsplan Lünen Nr. 234 „Viktoria-West“ Teil B

---

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, den Boden und das Landschaftsbild werden durch planinterne sowie externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Der Verlust an Waldfläche wird durch Neuanlage von Wald ersetzt. Weitere Verminderungsmaßnahmen dienen der Minimierung von Auswirkungen auf unterschiedliche Schutzgüter.

Planungsalternativen liegen nicht vor.

Mögliche Umweltauswirkungen während der Bauphase sowie die Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der Bauausführung durch eine ökologische Baubegleitung und weiterhin durch regelmäßige Kontrollen überwacht (Monitoring).

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist damit abschließend festzuhalten, dass, bei Durchführung der Kompensations- und Verminderungsmaßnahmen, keine signifikanten negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Kulturgüter, Boden, Wasser, Klima, Klimaschutz, Luft, Biotope sowie Artenschutz zu erwarten sind.

#### 4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** wurde vom 27.11.2020 bis einschließlich 08.01.2021 durchgeführt. Während dieser Zeit ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese zog keine Konsequenzen für die Planung nach sich.

Die **frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** fand vom 27.11.2020 bis einschließlich 08.01.2021 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden diente als „Scoping“, um den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie die für die Planung erforderlichen Gutachten und deren Untersuchungsumfang festzulegen. Der Kreis Unna hat eine Fristverlängerung zur Abgabe seiner Stellungnahme erhalten.

Der Kreis Unna hat insbesondere aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung auf die vorhandene Altlastensituation und die erforderliche Vorgehensweise zur Altlastenbearbeitung hingewiesen. Auch die Belange der Entwässerung, des Hochwasserschutzes sowie des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes wurden vom Kreis Unna thematisiert.

Das Regionalforstamt hat auf die erforderlichen forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen aufgrund der Inanspruchnahme von Wald hingewiesen. In Abstimmung mit der Regionalforstbehörde erfolgt bei der Inanspruchnahme von Waldflächen im Geltungsbereich von Teil B die Kompensation im Flächenverhältnis 1:1. Ebenfalls wurde auf Sicherheitsabstände zwischen Waldflächen und Baugrenzen hingewiesen. Hierbei steht der Schutz von Personen im Vordergrund, die sich in Gebäuden aufhalten. Innerhalb des Geltungsbereiches von Teil B ist keine dauerhafte Errichtung von Gebäuden, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, vorgesehen. Eine Festsetzung von Baugrenzen erfolgt nicht.

Für den Bebauungsplan Lünen Nr. 234 „Viktoria-West“ Teil B wurde vom 12.06.2023 bis einschließlich 14.07.2023 die **öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** durchgeführt. Die Deutsche Bahn AG, das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen sowie der Arbeitskreis für Umwelt und Heimat e.V. haben eine Fristverlängerung zur Abgabe ihrer Stellungnahmen erhalten.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden eine Anregung vorgebracht. Diese zog keine Konsequenzen für die Planung nach sich.

Die Deutsche Bahn AG, deren Flächen unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzen, hat Hinweise, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Abstände zum Bahndamm und Neigungsverhältnissen der Böschungen sowie weitere Vorgaben zu Profilierung / Bodenbegrünungen, zu Neuanpflanzungen und zu Pflanzabständen vorgetragen. Ebenfalls wurde auf ggf. erforder-

## **I Stadt Lünen**

### **Bebauungsplan Lünen Nr. 234 „Viktoria-West“ Teil B**

---

derliche Vereinbarungen (u.a. Kreuzungs- / Gestattungsverträge) hingewiesen. Ergänzend wurde um weitere Beteiligung an den Planungen gebeten sowie diesbezüglich auf weitere Bedingungen und Auflagen in Bezug auf die Bauausführung hingewiesen. Weitere Anmerkungen betrafen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs, zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie die Nicht-Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen / Ansprüchen auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen.

Der Kreis Unna hat aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung auf die vorhandene Altlastensituation und die erforderliche Vorgehensweise zur Altlastenbearbeitung hingewiesen. Änderungen haben sich dahingehend ergeben, dass der Hinweis Nr. 10 bzgl. der Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung sowie die textliche Festsetzung Nr. 8 hinsichtlich der Beteiligung des Kreises Unna bei Eingriffen in den Untergrund entsprechend der Vorschläge des Kreises angepasst wurden. Auch die Belange der Entwässerung sowie des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes wurden vom Kreis Unna thematisiert. Änderungen an den Planunterlagen haben sich hierdurch nicht ergeben.

Aufgrund von während der Beteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB eingebrachter Stellungnahmen sowie der fortschreitenden Entwurfs-/Freiraumplanungen wurden darüber hinaus redaktionelle Anpassungen in der Begründung bzw. bei den Hinweisen vorgenommen.

Die während der Beteiligungszeiträume vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) sowie von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 234 „Viktoria-West“ Teil B schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Landschaftsparks auf den westlichen / südlichen Flächen des Viktoria

Die innerstädtische Brachfläche birgt ein großes Potenzial für die Lüner Stadtentwicklung im Sinne der Brachflächenrevitalisierung. Bei Nicht-Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes wäre eine Nachnutzung der Industriebrache gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen weiterhin nicht möglich.

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen zum aktuellen Zeitpunkt nicht.

Lünen, Februar 2024

Team Stadtplanung

gez.  
Alexander Bergmeier  
(Teamleitung Stadtplanung)

gez.  
Alexander Lackmann  
(Sachbearbeiter)