

Begründung zu dem Bebauungsplan

Lünen Nr. 203 „KITA Stellenbachstraße“

Mai 2014

1. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan

- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Verfahrensstand
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

2. Planungsrechtliche Situation

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

3. Rahmenbedingungen

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

4. Städtebauliches Planungskonzept

5. Inhalt des Bebauungsplans

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 5.4 Erschließung/Flächen für den ruhenden Verkehr
- 5.5 Grünflächen

6. Auswirkungen der Planung

- 6.1 Verkehr und Immissionsschutz
- 6.2 Landschaftsplanung/Schutzgebiete
- 6.3 Flora und Fauna, Biotope und Artenschutz
- 6.4 Boden und Altlasten, Wasser
- 6.5 Klima und Luft / Klimaschutz und Klimaanpassung
- 6.6 Orts- und Landschaftsbild
- 6.7 Belange der Menschen

7. Umweltprüfung

8. Flächenbilanz

9. Bodenordnung

10. Festsetzungen und Hinweise

1. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan

1.1 Planungsanlass

Mit Beschluss vom 27.09.2012 hat der Rat der Stadt Lünen die Verwaltung beauftragt, eine Planung für den bedarfsabhängigen Neubau einer Tageseinrichtung für Kinder in Brambauer vorzulegen. Dabei sollten auch die Nutzungsmöglichkeiten des vorhandenen Gebäudebestandes geprüft werden.

Mit der Umsetzung aller bisherigen Beschlüsse zum Aus- bzw. Umbau von Kindertageseinrichtungen im Stadtteil Brambauer verfügt dieser Stadtteil über insgesamt 464 Plätze für Kinder über 3 Jahren und 109 Plätze für Kinder unter 3 Jahren. Unter Berücksichtigung der aktuellen Geburtenzahlen (Meldebestand 01.01.2013) ist bei Kindern über 3 Jahren mit einer Nachfrage von insgesamt 484 Plätzen bei einer angenommenen Bedarfsdeckung von 97 % zu rechnen. Damit besteht in dieser Altersgruppe ein Defizit von 20 Plätzen. Bei Kindern unter 3 Jahren werden auf der Grundlage einer 35 % igen Bedarfsdeckung 145 Plätze benötigt, sodass in dieser Altersgruppe insgesamt 36 Plätze fehlen.

Um sowohl für Kinder über 3 Jahren als auch für Kinder unter 3 Jahren den Bedarf zu decken, ist es erforderlich, eine zusätzliche Kindertageseinrichtung im Stadtteil Brambauer zu errichten, die folgende Gruppenstrukturen aufweist: 2 x Typ II (20 Plätze unter 3) und 2 x Typ III (50 Plätze über 3).

Unter Berücksichtigung der Standorte der vorhandenen Kindertageseinrichtungen besteht der mit Abstand größte Bedarf an wohnortnahen Plätzen in den Wohngebieten östlich der Waltroper Straße und nördlich der Königsheide/Brambauerstraße. In diesem Gebiet leben 160 Kinder über 3 Jahren und 133 Kinder unter 3 Jahren, wobei gegenwärtig 81 Plätze für Kinder über 3 Jahren und 22 Plätze für Kinder unter 3 Jahren vorhanden sind.

Aus diesem Grunde ist es aus Sicht der Verwaltung erforderlich, in diesem Quartier zusätzliche Plätze in einer Kindertageseinrichtung zu schaffen. Kleinräumig könnten dann 131 Plätze für Kinder über 3 Jahren und 42 Plätze für Kinder unter 3 Jahren zur Verfügung stehen.

Entsprechend des Ratsbeschlusses vom 27.09.2012 hat die Verwaltung geprüft, ob in diesem Suchraum in einem Bestandsgebäude eine Kindertageseinrichtung errichtet werden kann. Trotz intensiver Suche, einschließlich der Überprüfung des vorhandenen städtischen Gebäudebestandes, konnte kein geeignetes Bestandsobjekt gefunden werden.

Somit kann die beabsichtigte Kindertageseinrichtung nur auf einer freien Grundstücksfläche realisiert werden. Dabei sind verschiedene Flächen im Rahmen einer Bewertungsmatrix hinsichtlich der pädagogischen Eignung, der Erreichbarkeit, der rechtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie der Realisierungschancen untersucht worden. Lediglich die Freifläche an der Stellenbachstraße weist die erforderliche Mindestgröße (ca. 900 qm Gebäudefläche und 1.200 qm Freifläche) auf und ist auch hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung als geeignet anzusehen. Diese Fläche stellt sich gegenwärtig planungsrechtlich als Außenbereichsfläche dar. Um die Fläche bebauen zu können, muss daher Baurecht geschaffen werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat daher vor diesem Hintergrund in seiner Sitzung am 30.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 203 „KITA Stellenbachstraße“ für ein ca. 5.000 qm großes Plangebiet in der Gemarkung Brambauer, Flur 1, Flurstück 1387 tlw., nördlich/östlich der Stellenbachstraße beschlossen. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, über die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten/-tagesstätte - das Baurecht für die Neuerrichtung einer Kindertageseinrichtung in Brambauer zu schaffen. Parallel hierzu ist der derzeitige Flächennutzungsplan, mit seiner Darstellung des Plangebietes als Grünfläche, im Zuge der 10. Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Sinne der zukünftigen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf zu ändern.

1.2 Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 30.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 203 „KITA Stellenbachstraße“ beschlossen. Der Scoping Termin gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB fand am 08.05.2013 statt. Diese Ergebnisse werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 14.06.2013 bis 12.07.2013. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nord-östlichen Bereich des Ortsteils Brambauer in der Gemarkung Brambauer, Flur 1, Flurstück 1387 teilweise. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 0,5 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- ⇒ im Osten durch eine neu zu bildende Grenze, ca. 70 m parallel zur Stellenbachstraße
- ⇒ im Süden und Westen durch die Stellenbachstraße,
- ⇒ im Norden durch den vorhandenen Fuß- und Radweg mit den begleitenden Gehölzstrukturen

Abgrenzung des Plangebietes:



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

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dargestellt.

2.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen und ist in Teilbereichen als Fläche zur Aufforstung festgesetzt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der in Teilbereichen überlagernden Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert und der geplanten Nutzung des Standortes als Fläche für den Gemeinbedarf angepasst. Die Fläche südlich des Plangebietes ist als Gewerbegebiet dargestellt. Östlich des Plangebietes setzt sich die Darstellung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche weiter fort. Westlich des Plangebietes sind Wohnbauflächen dargestellt. Nördlich des Plangebietes schließt sich direkt der Standort des Lüner Technologiezentrums (Lüntec) an. Dieser Standort ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

2.4 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht. Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll, um die angestrebte Nutzung als Standort für eine Kindertageseinrichtung realisieren zu können, das Plangebiet über eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung – Kindertageseinrichtung - planungsrechtlich qualifizieren. Eine maximal II-geschossige Bauweise mit einer GRZ/GFZ von 0,6/0,8 soll den möglichst flächensparenden Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Flächenpotential ermöglichen, ohne weitere Flächen des Außenbereichs in Anspruch nehmen zu müssen .

3. Rahmenbedingungen

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im nord-östlichen Bereich des Stadtteils Brambauer. Die direkte Umgebungsnutzung ist im nördlich und südlich angrenzenden Bereich durch gewerbliche Nutzungen (u.a. Technologiezentrum) geprägt. Westlich des Plangebietes schließt sich eine Wohnnutzung an. Östlich des Plangebietes schließt sich die freie Landschaft an.

3.2 Infrastrukturelle Situation

Das Plangebiet wird für den Individualverkehr vorrangig über die Stellenbachstraße erschlossen mit direkter Anschlussmöglichkeit an die übergeordnete Brambauer Straße. Der südlich des Plangebietes liegende Teil der Stellenbachstraße weist in Höhe des zukünftigen KITA-Standortes eine Fahrbahnbreite von ca. 8 m mit 2 Fahrspuren und einem einseitigen Fuß- und Radweg auf. Der entlang der westlichen Grenze verlaufende Teil der Stellenbachstraße hat eine Fahrbahnbreite von ca. 6 m. Eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer ist jeweils auf beiden Teilen der Stellenbachstraße in direkter Nähe des Plangebietes vorhanden. Das Plangebiet ist nicht direkt an den öffentlichen Personen Nahverkehr angeschlossen. Haltestellen befinden sich auf der Brambauer Straße mit direkter Verbindung in die Innenstadt von Lünen und den Ortskern von Brambauer.

3.3 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sind vorhanden. Neue Netzanschlüsse sind daher nicht erforderlich. Die Fläche liegt im Bereich eines gültigen zentralen Abwasserplanes. Eine Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Stellenbachstraße ist möglich. Die das südliche Plangebiet von West nach Ost querende ehemalige Ferngasleitung mit einem beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 4,00 m ist seit 1976 außer Betrieb und wird daher nur nachrichtlich dargestellt. Die Leitung kann bei der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben und, soweit es das Bauvorhaben erforderlich macht, nach vorheriger Abstimmung mit dem Leitungsträger ausgebaut werden.

4. Städtebauliches Planungskonzept

Der Bebauungsplan Nr. 203 „KITA Stellenbachstraße“ soll die Grundlage für eine neue Kindertageseinrichtung schaffen. Bedarfsanalysen haben ergeben, dass insbesondere für den nordöstlichen Teil von Brambauer mit einer steigenden Nachfrage nach Plätzen in Kindertageseinrichtungen zu rechnen ist. Insgesamt ist derzeit mit einem Defizit von ca. 70 Plätzen zu rechnen. Dieses Defizit soll durch den neuen Standort zukunftssicher und nachhaltig abgebaut werden, um auch zukünftig eine ausreichende Bedarfsdeckung für Brambauer gewährleisten zu können.

Die Kindertageseinrichtung soll mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 2.200 qm (Gebäude- und Freifläche) im Plangebiet errichtet werden. Die durch das Bauvorhaben entstehende versiegelte Fläche soll zum Erhalt der bestehenden ökologischen Situation über ein extensives Gründach für die Kindertageseinrichtung kompensiert werden.

Die am östlichen Rand des Baugebietes festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der Festsetzungskarte (Fläche zur Aufforstung) des Landschaftsplanes zur Sicherung bereits vorhandener Baum- und Gehölzstrukturen übernommen.

Die vorhandene Baumsubstanz soll soweit wie möglich über Erhaltungsfestsetzungen gesichert werden. Bei Verlust von Einzelbäumen durch das geplante Bauvorhaben ist ein entsprechender Ausgleich

zu schaffen. Der in Ost-West Richtung am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufende öffentliche Fuß- und Radweg wird entsprechend seiner besonderen Funktion erhalten und in seiner Funktionalität aufgewertet. Die beiderseits des Fuß- und Radweges verlaufenden Baum- und Gehölzstrukturen werden daher größtenteils als zu erhaltend festgesetzt. Die nach Bauordnung erforderlichen Stellplätze (3-4) sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für den Hol- und Bringverkehr der Kinder werden zusätzlich im öffentlichen Straßenraum markierte Kurzzeitparkplätze eingerichtet.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Hinblick auf die zukünftige Zweckbestimmung des Standortes als Kindertageseinrichtung wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten/-tagesstätte - festgesetzt. Über die Ausweisung dieses Standortes als Gemeinbedarfsfläche soll das zentrale städtebauliche Ziel verfolgt werden, ein zukunftssicheres und vor allem nachhaltiges Angebot an Kindertageseinrichtungsplätzen für den Ortsteil Brambauer zu schaffen und zu sichern.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die für die Fläche für den Gemeinbedarf getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,8 soll dem zukünftigen Nutzer eine möglichst wirtschaftliche Grundstücksausnutzung aber auch sparsamen Umgang mit der zur Verfügung stehenden Fläche ermöglichen. Hierzu trägt auch die Möglichkeit einer maximal II-geschossigen Bebaubarkeit bei. Damit sich der zukünftige Baukörper auch harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügt, wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen mit 83,00 m über N.N. festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

5.4 Erschließung/Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur der Stellenbachstraße. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das Plangebiet erfolgt innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Kurzzeitstellplätze werden im öffentlichen Straßenraum der Stellenbachstraße eingerichtet.

5.5 Grünflächen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen sollen weiterhin die bereits vorhandene ökologische Funktion der Fläche sichern. Die Freiflächenbereiche der Kindertageseinrichtung werden gärtnerisch angelegt und mit den entsprechenden Spielgeräten ausgestattet. Insofern sorgt der weitestgehende Erhalt der Grünstrukturen im Plangebiet für eine Stabilisierung der kleinklimatischen sowie der lufthygienischen Verhältnisse, dieses insbesondere im Zusammenhang mit der beabsichtigten Dachbegrünung.

6. Auswirkungen der Planung (Zusammenfassung)

Detailliertere Ausführungen zum Thema Umweltauswirkungen können dem Umweltbericht (Stand: März 2014) entnommen werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

6.1 Verkehr und Immissionsschutz

Die direkte Lage des Plangebietes an der Stellenbachstraße ermöglicht eine zentrale Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Unter Berücksichtigung der Lage des Standortes mit fuß- und radläufigem Einzugsbereich ist nur von einer marginalen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs vor allem in den Morgenstunden und am frühen Nachmittag auszugehen. Die daraus resultierenden Kfz-Fahrten pro Tag stellen keine Einschränkung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur dar. Insgesamt ist aus verkehrlicher Sicht daher festzustellen, dass die geplante Kindertageseinrichtung keine einschneidenden Verkehrsbeeinträchtigungen nach sich ziehen dürfte. Entsprechende Immissionsminderungsmaßnahmen für den Tageszeitraum sind daher entbehrlich.

6.1 Landschaftsplanung/Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen und ist somit als Außenbereichsfläche anzusehen. In Teilbereichen ist die Fläche als Aufforstungsfläche im Rahmen der Rekultivierung des ehemaligen Zechengeländes (Nr. 15) festgesetzt. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope sowie FFH- und Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht tangiert.

6.3 Flora und Fauna, Biotope und Artenschutz

Der Untersuchungsbereich liegt im Übergangsbereich von offener Landschaft zum Ortsteil Brambauer am Rande eines lokalen Grünzuges. Die Fläche ist teilweise dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, im zentralen Bereich befindet sich eine Lichtung mit Gras- und Hochstaudenbeständen.

Nach § 44 BNatSchG ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich. Zur Beurteilung der Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet wurden Fachinformationssysteme der LANUV (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) ausgewertet. Da für die Aufstellung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind, wird eine überschlägige Vorabschätzung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren vorgenommen (Stufe I der Artenschutzprüfung). Es werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt, für eine vertiefende Prüfung in Stufe II besteht keine Notwendigkeit. Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.4 Boden und Altlasten, Wasser

Im Plangebiet werden ausschließlich anthropogen beeinflusste Böden, wie Bergematerial, in Anspruch genommen. Natürliche Böden oder unbeeinflusste Bodenprofile sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Den tieferen Untergrund im Bereich des geplanten Kindergartens an der Stellenbachstraße bilden Festgesteine des Karbons. Diese bestehen aus grauen bis schwarzen Ton- und Schluffgesteinen. Darüber folgen Ablagerungen der Kreidezeit (Mergelstein) und quartäre Ablagerungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altstandort erfasst und wird entsprechend im Bebauungsplan als Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr.3 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Bei der Fläche handelt es sich um den Altstandort der Schachanlage Minister Achenbach IV, die hier von 1918 bis 1990 betrieben wurde. Zusätzlich ist im Altlastenkataster des Kreises Unna die betriebsbedingte Altablagerung Nr. 176.003 registriert. Es soll sich dabei um eine nach 1975 vorgenommene Geländeanschüttung mit unbekanntem Material in einer Mächtigkeit von mehreren Metern handeln. Es existieren anthropogene Auffüllungen in Mächtigkeiten zwischen 2 m und mehr als 11 m. Die größten Mächtigkeiten wurden im Bereich des verfüllten Bahneinschnittes ermittelt. Dieser frühere Bahneinschnitt verlief auch innerhalb des vorgesehenen KITA-Standortes.

Es wurden insgesamt 9 Rammkernsondierungen bis max. 12 m Tiefe niedergebracht. An vier Sondierstandorten wurden Bodenluftmessstellen eingerichtet. Am westlichen Rand der für den Kindertagesstättenstandort vorgesehenen Fläche wurden zwei oberflächennahe Bodenproben entnommen, um einen Aufschluss über die Qualität dieses Materials zu erhalten. Es wurde festgestellt, dass die mehrere Meter mächtige Anschüttung überwiegend aus Bergematerial besteht, nur vereinzelt finden sich geringe Bauschuttbeimengungen. Die Analyse von 8 Mischproben und einer Einzelprobe der Bergeanschüttung nach LAGA 20 (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Mitteilung 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen) ergab:

Im Feststoff werden die Zuordnungswerte für die LAGA-Einstufung Z 1.1 unterschritten (geringer Schadstoffgehalt), allerdings werden in dem Eluat stark schwankende Sulfatgehalte gefunden, einzu-
stufen vom LAGA Z 0 bis > LAGA Z 2. Im Zuge der Baumaßnahme ist das tatsächlich anfallende Aus-
hubmaterial zu untersuchen, um den Verwertungsweg festzulegen. Bei Benzol ist bei drei der acht
untersuchten Bodenmischproben mit max. 0,11 mg/kg TS eine geringfügige Überschreitung des orien-
tierenden Prüfwertes der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) von 0,1 mg/kg festzu-
stellen. Auch wird der Prüfwert für Arsen im Feststoff auf Kinderspielplätzen von 25 mg/kg mit 25 bzw.
29 mg/kg erreicht oder knapp überschritten. Eine Beurteilung des Bergematerials in Anlehnung an die
Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung ist hier aber nicht relevant, da das Bergematerial durch
das geplante Gebäude, Zuwegungen und Stellplätze versiegelt wird und die Außenflächen gärtnerisch
gestaltet werden, sodass ein Direktkontakt mit dem Bergematerial ausgeschlossen ist.

In einem randlichen Teilbereich des Plangebietes wurden oberflächennahe Mischproben nach den An-
forderungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) entnommen (0,0 – 0,10 m und 0,10 – 0,30
m) und untersucht. In der unmittelbar oberflächennahen Probe werden die Prüfwerte der BBodSchV
für Park- und Freizeitanlagen deutlich unterschritten. In der darunter liegenden Schicht ist der Prüf-
wert der BBodSchV für Blei überschritten. Eine Untersuchung der Grünstreifen beidseitig des Rad- und
Fußweges – ehem. Seilbahntrasse - nach den Anforderungen der BBodSchV ergab, dass in dem Boden
unter der Grasnarbe die niedrigeren Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielplätze unterschritten wer-
den. Die bestehende und nach der Festsetzung dieser Teilfläche des B-Plangebietes als Grünfläche ge-
plante Nutzung kann ohne Einschränkung weitergeführt werden.

An den Bodenluftmessstellen wurden zwei Untersuchungskampagnen durchgeführt. Untersucht wur-
den die Gehalte der Bodenluft für BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzole und Xylol), LHKW (Leichtflücht-
ige Chlorkohlenwasserstoffe), Kohlendioxid, Methan, Schwefelwasserstoff sowie Sauerstoff und Stick-
stoff. BTEX waren in geringen Gehalten in der Bodenluft enthalten. Gehalte von LHKW, Methan und
Schwefelwasserstoff lagen jeweils unterhalb der Nachweisgrenze. Die Gehalte von Kohlendioxid lagen
in einem für Bodenluft unteren Konzentrationsbereich. In den vorliegenden Konzentrationsbereichen
sind die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen nicht relevant für die weitere Planung und Bauaus-
führung.

Im Scopingtermin forderte der Kreis Unna, Aussagen der DMT zu Methanausgasungen im Bereich des
Schachtes Minister Achenbach IV einzuholen. Eine Überprüfung der Sachlage ergab nachfolgend erläu-
tertes Ergebnis:

Der Schacht Minister Achenbach IV wurde um November/Dezember 1990 mit einem hydraulisch erhär-
tenden Füllgut verfüllt. Im Schacht befindet sich eine Entgasungsleitung (DN 300) für die Aufnahme
von Grubengasen, die unterhalb der Füllsäule Kontakt mit dem offenen Grubengebäude hat. Das Aus-
blasende der Entgasungsleitung ist mit einer dauerbrandsicheren Be- und Entlüftungshaube vom Typ
Protego UB7LB 200 der Firma Braunschweiger Flammfilter GmbH gesichert. Die Funktionsfähigkeit
dieser Einrichtung wird ständig überprüft.

Für jeden verfüllten Schacht des Steinkohlenbergbaus soll ein Sicherheitsbereich ausgewiesen werden,
in dem mit Gefahren durch auftretende schädliche Gase zu rechnen ist. Dieser ausgasungstechnische
Schachtbereich (Ausgasungsschutzbereich) hat im Fall des Schachtes Minister Achenbach 4 einen Radi-
us von 25 m vom Schachtmittelpunkt aus. In diesem Bereich gelten hinsichtlich der Gefahren durch
austretende Grubengase erhöhte Anforderungen an die Sicherheit (Ausweisung des Schachtschutzbe-
reiches des Schachtes IV Minister Achenbach des ehem. Steinkohlenbergwerks Minister Achenbach in
Lünen Brambauer, Heinrichstraße, DMT 29.11.1999, DMT-Bearbeitungsnummer 2320-89-033-01).

Der minimale Abstand zwischen dem B-Plangebiet und der Grenze des Schachtschutzbereiches liegt bei
über 25 m, der Abstand zu der geplanten Baufläche liegt bei mehr als 50 m. B-Plangebiet und Bauflä-
che liegen demnach deutlich außerhalb eines Bereichs, indem erhöhte Anforderungen an die Sicher-
heit durch austretende Grubengase gelten.

Aufgrund des fortschreitenden Planungsstandes des Bauvorhabens ist z. Z. absehbar, dass die oberste
Bodenschicht auf der Gemeinbedarfsfläche aus bautechnischen Gründen (Gebäudeflächen, Verkehrs-
flächen, Zuwegung, Radweg, Arbeitsraum und Lagerflächen) nahezu vollflächig bis zu einer Tiefe von
ca. 0,50 m abgetragen werden muss. Der zuständigen Fachbehörde des Kreises Unna wird die ord-
nungsgemäße Entsorgung/Verwertung des Materials nachgewiesen. Die Gestaltung der Grün- und

Spielflächen auf dem zukünftigen KITA-Gelände sowie das Flächenaufbereitungs- und ggf. Sicherheitskonzept wird mit dem Kreis Unna abgestimmt.

Im Untersuchungsbereich sind keine stehenden oder fließenden Gewässer vorhanden. Auch in historischen Karten sind keine Gewässer dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass die Lippe, die nordöstlich des Untersuchungsgebietes verläuft, Hauptvorfluter für den Untersuchungsbereich darstellt. Aufgrund der künstlichen Aufschüttungen und des dadurch bedingten relativ hohen Flurabstands weist das Grundwasser aus landschaftsökologischer Sicht keine oder allenfalls nur eine sehr geringe Bedeutung auf. Vor diesem Hintergrund ist das Plangebiet aus Sicht des Schutzgutes Wasser insgesamt mit einer nur geringen Bedeutung zu bewerten.

Die angestrebte Dachbegrünung der neuen Kindertageseinrichtung soll zur Reduzierung der Abflussmengen des anfallenden Oberflächenwassers dienen. Es kann somit eine positive und kompensatorische Wirkung erzielt.

6.5 Klima und Luft / Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt im Bereich des Klimas der Stadt mit hohem Grünanteil im Übergangsbereich zum Grünflächenklima. Die umgebenden Gehölzbestände, Grünlandflächen sowie die Nähe zur begrünten Halde und zum Grünlandkomplex Tockhausen bedingen gedämpfte sommerliche Temperaturen, erhöhte Luftfeuchtigkeit, teilweise aber auch verringerte Durchlüftung durch dichten Baumbestände. Die Gehölzbestände und die angrenzenden Grünlandflächen wirken Temperatur ausgleichend und als sommerliche Kühlzonen.

Auf die Festsetzung zusätzlicher flankierender technischer, gebäudespezifischer Maßnahmen zum Klimaschutz wird bewusst verzichtet, da die bereits existierenden Energiefachrechte (z.B. EnEV - Wärmeschutzmaßnahmen) weitergehende Regelungen treffen.

6.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird von der vorhandenen Bebauung an der Stellenbachstraße auf der einen Seite und dem Eindruck der offenen Landschaft auf der anderen Seite geprägt. Die Stellenbachstraße bildet hier am Ortsrand bisher eine strenge Zäsur. Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild verändert.

6.7 Belange der Menschen

Erholung

Im nord-westlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich ein lokaler Grünzug mit Fuß- und Radwegeverbindung zur nördlich gelegenen Zechenhalde und zum Landschaftsschutzgebiet Tockhausen. Diese Verbindung wird von Bewohnern der anschließenden Siedlungsbereiche häufig frequentiert und bleibt weiterhin erhalten.

Lärm

Die direkte Lage des Plangebietes zur Stellenbachstraße ermöglicht eine zentrale Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Die KITA Nutzung führt geringfügig zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen in den Morgen- und frühen Nachmittagsstunden. Dieser stellt jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung für die Umgebung dar.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch das geplante Vorhaben werden keine Kultur- oder sonstige wertvollen Sachgüter betroffen.

Anwendung der Baumschutzsatzung

Im Plangebiet befinden sich keine nach der Baumschutzsatzung zu schützende Bäume. Es ist jedoch im Rahmen der Planung vorgesehen die vorhandenen Bäume, soweit sie nicht durch das Bauvorhaben in Anspruch genommen werden, soweit wie möglich zu erhalten. Für die entfallenden Bäume ist ein entsprechender (forstwirtschaftlicher bzw. landschaftsrechtlicher) quantitativer Ausgleich zu schaffen.

Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung

Das Vorhaben dient der Wiedernutzung einer ehemals zu bergbaulichen Zwecken genutzten und aufgefüllten Fläche. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Das für die Kindertageseinrichtung vorgesehene

Grundstück liegt direkt angrenzend an das zusammenhängende Siedlungsgebiet des Lüner Ortsteils Brambauer an der Stellenbachstraße. Diese neue Bebauung am Rand bestehender städtebaulicher Strukturen und auf einer aufgelassenen Brachfläche ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Wiedernutzbarmachung im Sinne der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB Rechnung. Durch die angestrebte bauliche Maßnahme (Gründach) können negative Auswirkungen auf die Umweltmedien zumindest gemindert werden. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen ist es im Zuge der Abwägung akzeptabel, dass nach Umsetzung des Vorhabens nur marginale Auswirkungen auf einige Umweltmedien zu erwarten sind.

7. Umweltprüfung

Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht dargestellt, der sich an die Begründung zum Bebauungsplan anschließt.

8. Flächenbilanz

	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Fläche für den Gemeinbedarf	2354,00	47,1
Öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsfestsetzung für Bepflanzungen	827,00	16,5
Fuß- und Radweg	425,00	8,5
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1393,00	27,9
Gesamt	4999,00	100,00

9. Bodenordnung

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

10. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:500 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 23.09.2004 (in der zurzeit gültigen Fassung) getroffenen Festsetzungen i.V.m. der BauNVO vom 22.04.1993 in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Anhang zur Begründung (Gutachten)

Durchführung von Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Vorfeld der geplanten Errichtung einer Kindertagesstätte an der Stellenbachstraße, in Lünen-Brambauer; HPC AG, Dortmund, Januar 2013.

Untergrunduntersuchungen Stellenbachstraße, Gutachterliche Stellungnahme zu durchgeführten Nachuntersuchungen; HPC AG, Oktober 2013.

Gutachterliche Stellungnahme zum Schutz vor Gefahren durch Ausgasungen an der Tagesoberfläche im Bereich des verfüllten Schachtes Minister Achenbach 4, DMT GmbH, Essen, August 2007.

Gutachterliche Stellungnahme zu Bodenuntersuchungen im Bereich einer Grünfläche; HPC AG, Mai 2014.

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

Lünen, Mai 2014

Abteilung Stadtplanung

gez. Berger

Thomas Berger
Abteilungsleiter

Abteilung Stadtplanung

gez. Schwerd

Michael Schwerd
Verfasser