

BEBAUUNGSPLAN LÜNEN NR. 229

„VIKTORIA-OST“

TEIL A

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan

1.1 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 229 umfasst insgesamt eine Größe von rund 23 ha, befindet sich östlich angrenzend an die Lüner Innenstadt und umfasst nur den östlichen Teil des Viktoria-Areals. Die Fläche befindet sich im Eigentum von mehreren Grundstückseigentümern. Die größten Anteile besitzen die Eigentümer RAG Montan Immobilien und RWE. Die Eigentumsverhältnisse sind in Abbildung 1 dargestellt.

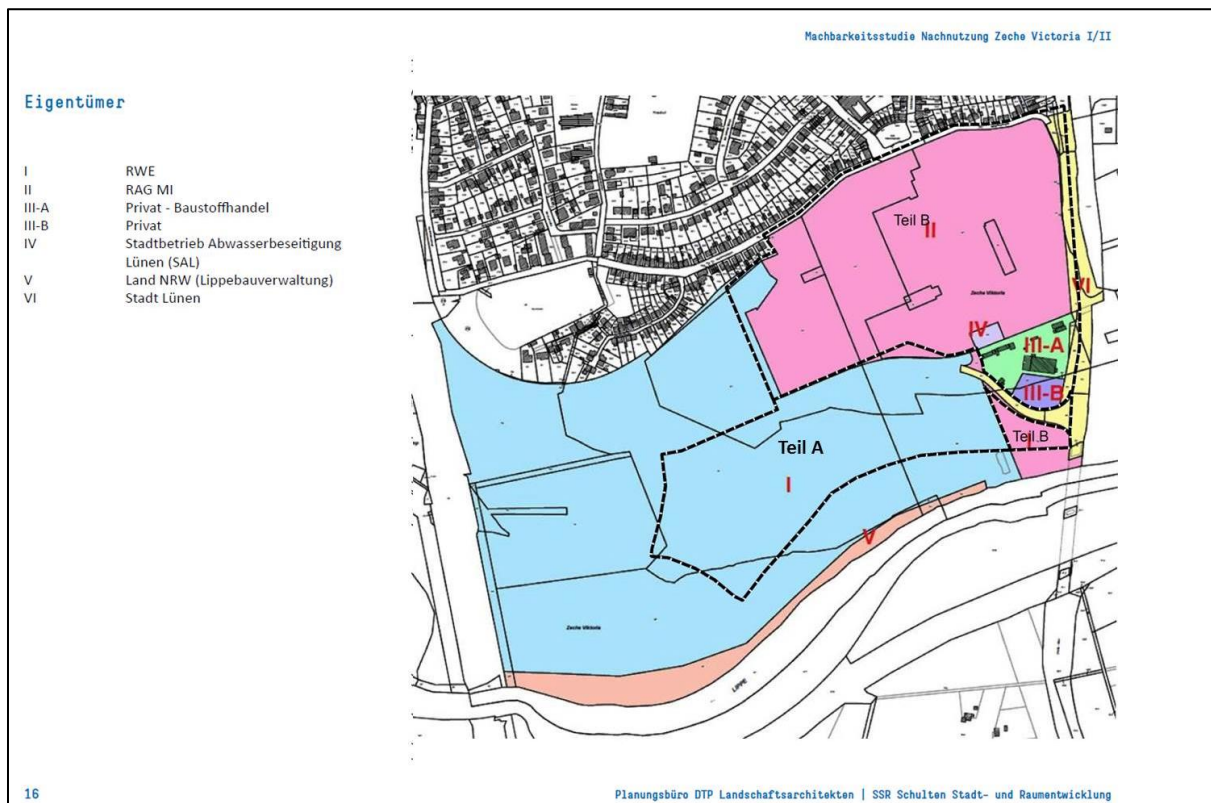


Abbildung 1: Übersichtsplan Eigentümer, dtp

In Anbetracht der vielfältigen Restriktionen, denen die Entwicklung der gesamten Viktoria-Fläche unterliegt, verbunden mit dem Anspruch der kurzfristigen Schaffung von Baurecht für die forensische Klinik, wird der Geltungsbereich in zwei Teilbereiche (Teil A und Teil B) aufgeteilt. Dabei werden auch die Eigentumsverhältnisse berücksichtigt.

Teil A umfasst die für die Forensik erforderliche Fläche auf dem RWE-Gelände im Süden des Plangebietes sowie die dafür erforderlichen Erschließungsflächen und den so genannten Canyon. Ausgenommen ist eine Teilfläche im Einfahrtsbereich, südlich der vorhandenen Erschließung.

Das Plangebiet für den Teilbereich A mit einer Größe von rund 8,4 ha wird begrenzt:

- im Norden durch den vorhandenen Parkplatz und im
- Osten durch die bestehende gewerbliche Nutzung und die Zwolle Allee.
- Im Süden und Westen verläuft die Grenze des Plangebietes entlang der vorhandenen Vegetation und Geländestruktur.

Teil B umfasst den nord-östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes, der überwiegend aus der RAG-Fläche besteht und den vorhandenen Parkplatz sowie den Bestandsbetrieb an der Zwolle Allee und die Teilfläche südlich der Erschließungsstraße umfasst. Auf einer Fläche von rund 14,6

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil A

Es sollen hier die planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnen und nicht störende gewerbliche Nutzungen geschaffen werden und der Gewerbebestand gesichert werden.

Die genaue Abgrenzung der Teilbereiche ist dem Lageplan (Abbildung 2) zu entnehmen.



Abbildung 2: Lageplan mit Plangebietsabgrenzung und Teilbereichen

1.2 Planungsanlass

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 229 „Viktoria-Ost“ soll ein Wiedernutzungskonzept für die letzte Bergbau-Brachfläche in Lünen entwickelt und umgesetzt werden.

Teile des ehemaligen Bergwerkstandortes wurden bereits 1960 stillgelegt und nachfolgend abgerissen. Im Jahr 2000 wurde der Betrieb am Standort Victoria I/II endgültig eingestellt und im Anschluss mit den Abbrucharbeiten der zu diesem Zeitpunkt noch vorhandenen Gebäudeteile begonnen. Zudem wurden die Schächte verfüllt und der Materialplatz geräumt.

In den letzten zwei Jahrzehnten wurden eine Reihe unterschiedlichster Nutzungskonzepte entwickelt, die aber alle nicht als Grundlage für die Schaffung von neuem Planungsrecht dienen konnten. Die ökonomische Umsetzung ließ sich regelmäßig nicht darstellen.

Anfang 2012 verkündete das Gesundheitsministerium des Landes NRW zudem seine Entscheidung, auf dem Gelände der RAG (B-Plan Nr. 229 Teil B) eine von fünf neuen Maßregelvollzugskliniken (Forensik) zu errichten. Die Stadt Lünen hat juristische Schritte gegen

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil A

eine Forensik-Ansiedlung auf der RAG-Fläche eingeleitet. Das gerichtliche Verfahren dauert noch an. Die Revisionsverhandlung vor dem OVG NRW ist für den 5.11.19 terminiert.

Durch das Thema Forensik ist die Fläche wieder in den Fokus der Stadtentwicklung gerückt worden. Eine Reihe von planerischen Initiativen hat seitdem die Entwicklungsperspektiven der Fläche, und zwar des gesamten Areals, in den Blick genommen (Machbarkeitsstudie dtp 2016, Nutzungskonzept Kreis Unna, StadtGartenQuartier, IGA 2027).

Alle aktuellen Konzeptionen zur Entwicklung der Viktoria-Fläche gehen davon aus, dass die westliche Teilfläche (Haldenkörper, Wald) und die Flächen entlang der Uferkante zur Lippe einschließlich des sogenannten „Canyons“ nicht baulich genutzt werden sollen.

Trotz positivem Bauvorbescheid (siehe Abbildung 3) der Bezirksregierung Arnsberg zur Errichtung der Forensik am geplanten Standort (RAG-Fläche) und der damit verbundenen Dringlichkeit der Schaffung zusätzlicher Forensik-Plätze, konnten aktuelle Gespräche dazu beitragen, dass der Stadt Lünen die Möglichkeit eingeräumt wird, zeitnah entsprechende Bedingungen (Baurecht) für eine Forensik auf der RWE-Fläche zu schaffen, mit dem kommunalpolitischen Ziel einer größeren Distanz des Forensik-Standortes zur Wohnbebauung an der Westfaliastraße und damit einer besseren Akzeptanz des Projektes vor Ort. Auf dieser Grundlage ist das Land bereit, über die Verlagerung des geplanten Forensik-Standortes innerhalb des Viktoria-Areals aus dem nördlichen in einen weiter südlichen Teilbereich zu diskutieren.

Mit der vorliegenden Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 sollen daher nun die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an die Fläche vereint, planungsrechtliche Bedingungen für eine städtebauliche Entwicklung der RAG-Fläche hergestellt und kurzfristig Baurecht für eine Forensik auf der RWE-Fläche geschaffen werden.

Parallel zur laufenden Bauleitplanung wurden die Abstimmungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern sowie dem Landesbeauftragten für Maßregelvollzug NRW (LBMRV) geführt. Der LBMRV führt nunmehr einen Vergleich der zwei Standorte hinsichtlich Verfügbarkeit, Nutzbarkeit, Kosten und Aufwand der Flächenaufbereitung durch und beabsichtigt bis Ende des Jahres 2019 eine verbindliche Standortentscheidung zu treffen.

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil A

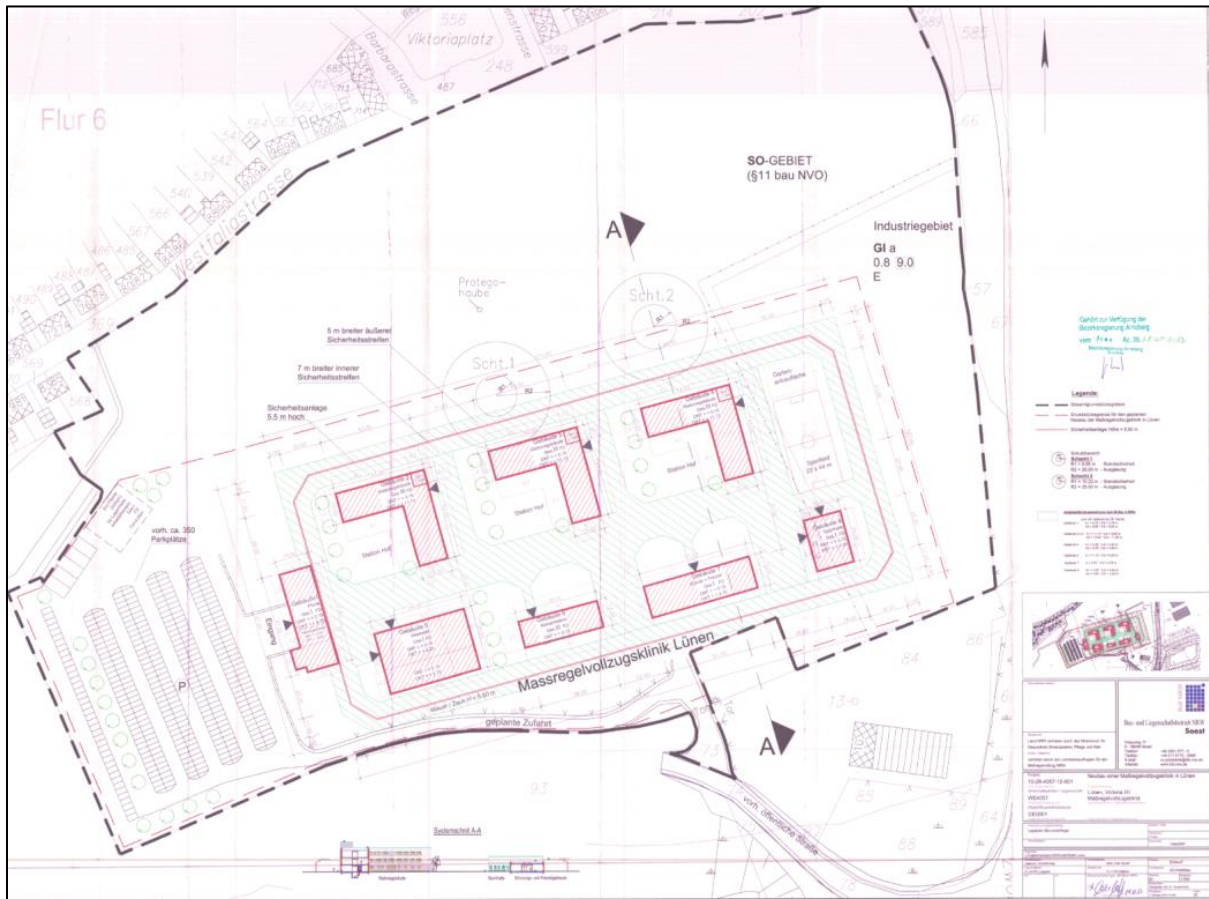


Abbildung 3: Bauvoranfrage – Forensik auf der RAG-Fläche

1.3 Verfahren

Der Rat der Stadt Lünen hat in seiner Sitzung am 03.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ beschlossen. Die bereits am 10.04.2018 beschlossene 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 11.06.2018 bis einschließlich 13.07.2018 durchgeführt. Zusätzlich fand am 11.07.2018 eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Entwicklung der Fläche Viktoria in der Stadtkirche St. Georg statt. Vorgestellt wurden sowohl das Zielkonzept für den Bebauungsplan Nr. 229 „Viktoria-Ost“ als auch die Planungen für die im Parallelverfahren durchzuführende 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Viktoria“.

Hier wurden in drei thematischen Blöcken (Landschaftspark, Forensik, Altlasten/Grundwassersanierung) Fragen, Anregungen und Kritikpunkte erörtert und dokumentiert. Unter anderem ging es um Fragen zu den Themen Altlasten und dem Verbleib des Grubenwehrheims, aber auch die anstehende Grundwassersanierung und weitere Fachfragen wurden thematisiert. Die Präsentation sowie das Protokoll zur Veranstaltung können unter folgendem Link eingesehen werden: <https://www.o-sp.de/luenen/plan?L1=11&pid=36140>.

Beim Scoping-Termin (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) im Rahmen der Bauleitplanverfahren am 09.07.2018 war deutlich geworden, dass das Thema Altlasten über die fachlichen Aspekte hinaus, insbesondere in Sachen Zuständigkeiten (Bergrecht/Bodenschutzgesetz) und Umsetzung eines abgestimmten Sanierungskonzeptes (Eigentümer, Bodenschutzbehörde), sehr komplex ist. Um sowohl im Bauleitplanverfahren als auch bei den konkreten Schritten zur Entwicklung der Fläche

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil A

weiterzukommen, fand ein spezieller Erörterungstermin zum Thema Altlasten am 18.09.2018 statt, an dem neben der Stadtplanung der Stadt Lünen, auch die Grundstückseigentümer RAG und RWE/GfV sowie die zuständigen Behörden (Bez.-Reg. als Bergbehörde und Kreis Unna) teilgenommen haben. Im Ergebnis haben sich die Beteiligten u. a. darauf geeinigt, parallel zu den Bauleitplanverfahren einen Sanierungsplan für die gesamte Viktoria-Fläche erarbeiten zu lassen.

Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange lag der Entwurf des Bebauungsplanes vom 18.03. bis einschließlich 18.08.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vor.

Mit der vorliegenden Planung des Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria Ost“ sollen kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Forensik auf der RWE-Fläche (Teil A) geschaffen und die Entwicklung der Wohn- und Gewerbeflächen im Teilbereich B erarbeitet werden. Dazu wird der Bebauungsplan Nr. 229 in zwei Teilbereichen, beginnend mit dem Teil A (Forensik), aufeinanderfolgend aufgestellt.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – im östlichen Teilbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) und im östlichen Teilbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.



Abbildung 4: Auszug aus dem rechtsgültigen Regionalplan

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil A

Der derzeit in Aufstellung befindliche Regionalplan hat die Darstellung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) zurückgenommen und stellt den für Gewerbe nutzbaren Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar (Regionalplanentwurf 2018). Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Regionalplan Ruhr hat die Stadt Lünen in diesem Zusammenhang eine Stellungnahme abgegeben, mit der Anregung zur Anpassung der zeichnerischen Festlegung entsprechend den städtebaulichen Zielen für die Fläche Victoria I/II (Stellungnahme vom 28.02.2019).

Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens wurde die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPlG NRW positiv beschieden. Die Bestätigung der landesplanerischen Anpassung ist auf der Grundlage des aktuell wirksamen Regionalplans erfolgt (Juli 2018). Der aktuell wirksame Regionalplan stellt für die Viktoriafläche ASB und GIB dar.

Inzwischen wurde die endgültige Beurteilung gemäß § 34 (5) Landesplanungsgesetz eingeholt. Der Regionalverband Ruhr kommt mit Schreiben vom 07.08.2019 zu dem Ergebnis, dass die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Einklang mit den aktuell geltenden Zielen der Raumordnung steht. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird damit attestiert.

2.2 Landschaftsplan

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 1 Lünen des Kreises Unna. Vor der Änderung des Landschaftsplanes wurde ein Teilbereich der Plangebietsfläche als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Diese Darstellung findet sich im aktuellen Flächennutzungsplan wieder. Mit Änderung des Landschaftsplanes erstrecken sich nun keine Schutzgebietsfestsetzungen mehr auf das Plangebiet. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Geschützte Biotope kommen auf der Fläche nicht vor. Südlich an die Haldenfläche angrenzend setzt der Landschaftsplan das Naturschutzgebiet N 10 „Lippeaue von Lünen bis Wethmar“ fest.

Im Biotopkataster des LANUV werden Teilbereiche der Haldenfläche Victoria I/II als strukturreiche Ruderal- und Sukzessionsfläche aufgeführt.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan blieb die gesamte Viktoria-Fläche gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgrund fehlender planerischer Zielsetzung zunächst von der Darstellung ausgenommen („weiße Fläche“). Da ein aufzustellender Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren für die gesamte Viktoria-Fläche geändert (14. Änderung). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 umfasst nur den östlichen Teilbereich der 14. FNP-Änderung.

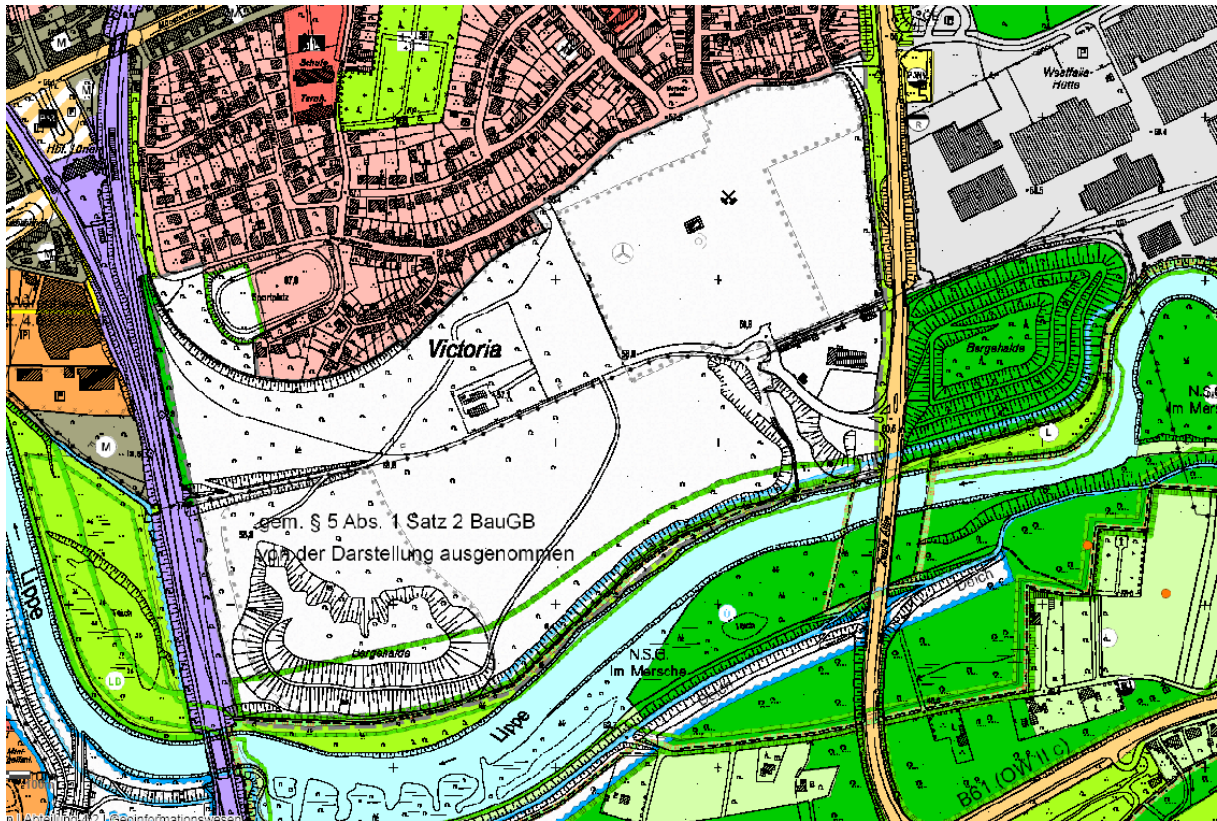


Abbildung 5: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lünen

2.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 62 „Victoria“, der am 24.07.1980 rechtsverbindlich wurde. Dieser setzt von Norden nach Süden gegliedert fest: WA-, GE- und GI-Gebiete; für den zu dieser Zeit noch aktiven Zechenstandort: Sondergebiet-Bergbaubetriebsfläche. Von den bisher zwei eingeleiteten Änderungen wurde die erste Änderung (südliche Teilfläche der Westfaliastraße) am 1.3.1985 rechtsverbindlich. Für die Teilfläche des ehemaligen Sportplatzes Am Wüstenknapp wurde 2014 der Bebauungsplan Nr. 202 zur Rechtskraft gebracht, der dort die planerischen Festsetzungen für ein Wohngebiet trifft.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 229 „Viktoria-Ost“ und zur 14. FNP-Änderung „Viktoria“ wurde deutlich, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 den aktuellen Planungen für die Viktoria-Fläche nicht nur grundlegend widersprechen, sondern sich auch nachteilig auf die laufenden Verfahren auswirken. Um die Entwicklung, auch im Sinne der IGA 2027, nicht zu behindern und zusätzliche Restriktionen durch das geltende Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 62 für die laufenden Bauleitplanverfahren zu vermeiden, soll der Bebauungsplan aufgehoben werden. Der Beschluss zur Offenlage im Zuge des Aufhebungsverfahrens wurde am 10.09.2019 gefasst.

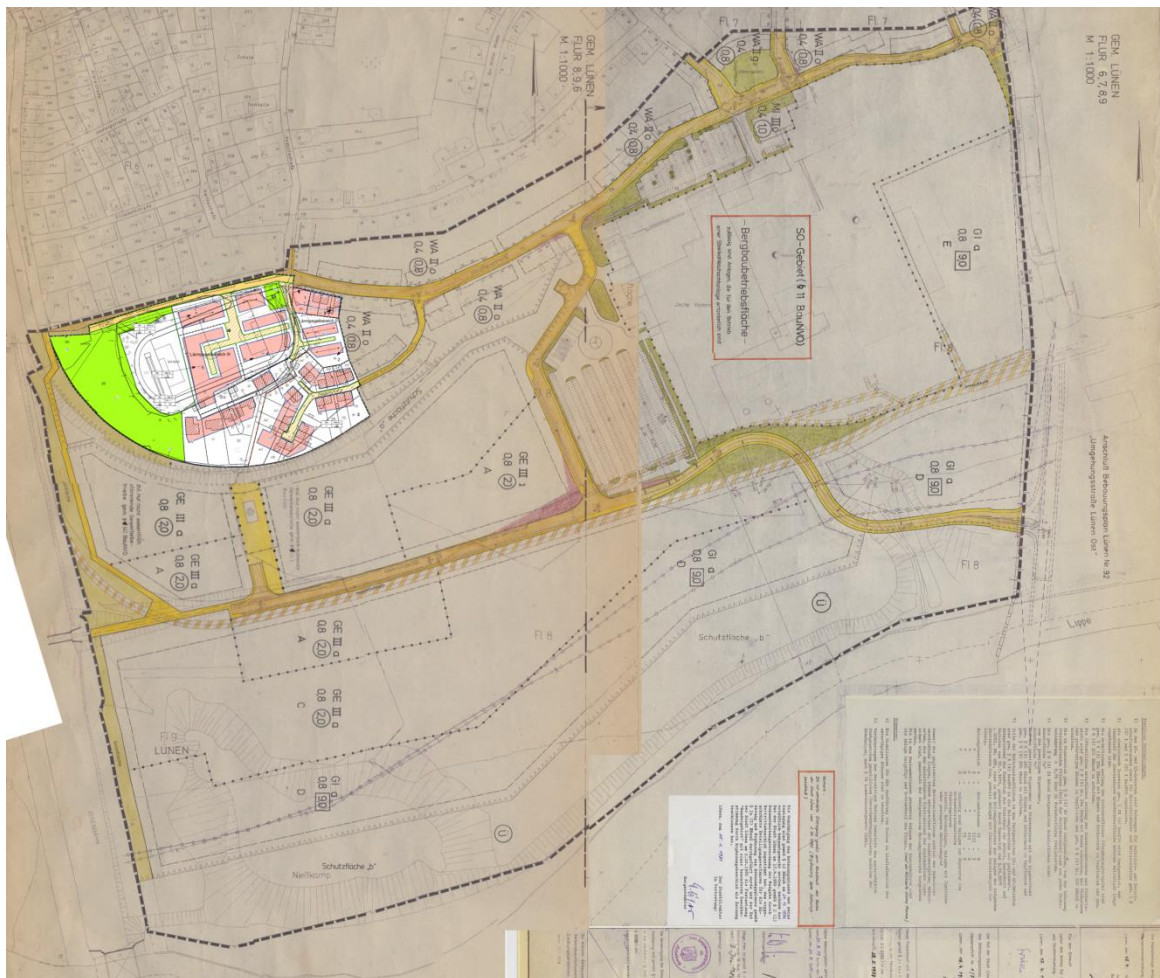


Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 62 „Victoria“

3. Rahmenbedingungen / Bestandsbeschreibung

3.1 Historie und Bestandsbeschreibung

„Victoria I/II“ ist ein ehemaliger Bergwerksstandort (Großzeche mit Kokerei und Nebengewinnungsanlagen). Bereits 1960 wurde die Anlage teilweise stillgelegt und Mitte der sechziger Jahre abgebrochen. Bestehen blieb zunächst auf dem nordöstlichen Gelände die Schachanlage mit Kaue, Verwaltungs- und Betriebsgebäuden, die bis Jahresende 2000 von der RAG genutzt und im Anschluss fast vollständig abgerissen wurden. Der frühere Gleisanschluss / die frühere Anschlussbahn der ehem. Zeche Viktoria hat seit ca. 2017 keine Anbindung mehr an das öffentliche Schienennetz der DB.

Mit Ausnahme des sogenannten Grubenwehrheims und einem auf einer Teilfläche an der Zwolle-Allee angesiedelten Gewerbebetrieb (Baustoffhandel) liegt die gesamte Fläche von insgesamt ca. 40 ha brach (seit Mitte der sechziger Jahre ca. 29 ha ehemalige Bergbaubetriebsfläche inklusive Bergehalde im Südwesten der Fläche, seit Ende 2000 weitere ca. 11 ha nicht mehr genutzte Bergbaufläche). Die zwischenzeitliche Nutzung des Grubengases wurde inzwischen auch wieder eingestellt.

Die Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung des Geländes der Zeche Victoria I / II aus dem Jahr 2016 gliedert die heutige Fläche in sechs unterschiedliche Teilräume (siehe Abbildung 7):

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil A

- Teilraum 1 – Sukzessionswald
- Teilraum 2 – ehem. Zeche Victoria I / II
- Teilraum 3 – Eingangssituation
- Teilraum 4 – Offenland-Fläche
- Teilraum 5 – Halde
- Teilraum 6 – Lippe und Canyon

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 229 umfasst die Teilräume zwei bis vier sowie sechs (teilw.). Der Teil A beinhaltet die Teilräume vier, sowie drei (teilweise) und 6 (teilweise). Im Bereich des bestehenden Gewerbebetriebes (Teilraum 3) befindet sich auch die Zufahrt zum Viktoria-Areal über die Anbindung an die Zwolle-Allee. Im Teilbereich 2 befinden sich die beiden verfüllten Schächte (B-Plan Nr. 229 Teil B). Hier gewährleisten zwei Sicherheitsventile (sog. Protegohauben), die gefahrlose Ableitung von Grubengas. Das Grubenwehrheim (Teilraum 1) dient als sozialer Treffpunkt für die Quartiersbewohner, liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 229.

Im Rahmen der Entlassung aus der Bergaufsicht wurde vom Bergamt darauf hingewiesen, dass aufgrund des sehr hohen Kohleanteils in dem verwendeten Bergematerial bei größeren Eingriffen in den Untergrund die Gefahr eines Haldenbrandes bestehen könnte. Daraufhin wurde das Selbstentzündungsrisiko der Bergehalde bereits 1997 durch die DMT untersucht (DMT Dortmund, 03.06.1997). Im Ergebnis wurden keine Hinweise auf vorhandene Brände festgestellt, jedoch ergab die Analyse des Haldenmaterials brennbare Anteile in der Größenordnung von (vereinzelt) bis zu 14 %, so dass die Gefahr eines Haldenbrandes dennoch nicht ganz auszuschließen ist.

Die Restflächen der Zeche Victoria I/II zeigen sich als innenstadtnahe Brachfläche, die sich die Natur im Laufe der Jahre immer stärker zurück erobert hat. Die Fläche wurde bislang von der umliegenden Bevölkerung (obwohl dies ordnungsbehördlich nicht zulässig ist) intensiv zur Naherholung genutzt.

Anfang des Jahres 2019 hat der Kreis Unna als zuständige untere Bodenschutzbehörde die Einzäunung der aus Bergbautagen mit Schadstoffen belasteten Brachfläche angeordnet, um das Grundstück gegen Betreten durch Unbefugte zu schützen bis die erforderlichen Maßnahmen zur Altlastensicherung auf Grundlage der Sanierungsplanung durchgeführt werden konnten. Der Zugang zum Grubenwehrheim soll unter den bisherigen Auflagen über den Parkplatz der RAG erhalten bleiben. Auch die Zufahrt zu dem Baustoffhandel an der Zwolle-Allee bleibt bestehen.

Die heutige Nutzung der Fläche zu Erholungszwecken sowie des Grubenwehrheims als sozialer Treffpunkt soll im Rahmen der konzeptionellen Überlegungen für die Gesamtfläche zur IGA 2027 und dem StadtGartenQuartier Berücksichtigung finden.



Abbildung 7: Bestandssituation
Quelle: Planungsbüro dtp

3.2 Altlasten

Aufgrund ihrer bergbaulichen Vornutzung ist die Viktoria-Fläche in weiten Teilen mit Altlasten in unterschiedlicher Intensität belastet. Die Fläche ist als Altlastenfläche im Sinne des BBodSchG einzustufen. Die Kennzeichnung als belastete Fläche wird über den Bebauungsplan gewährleistet und ist dauerhaft beizubehalten. Eine Nutzung des Grundwassers ist aufgrund der vorhandenen Belastungen dauerhaft nicht möglich (siehe Kapitel 3.3).

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil A

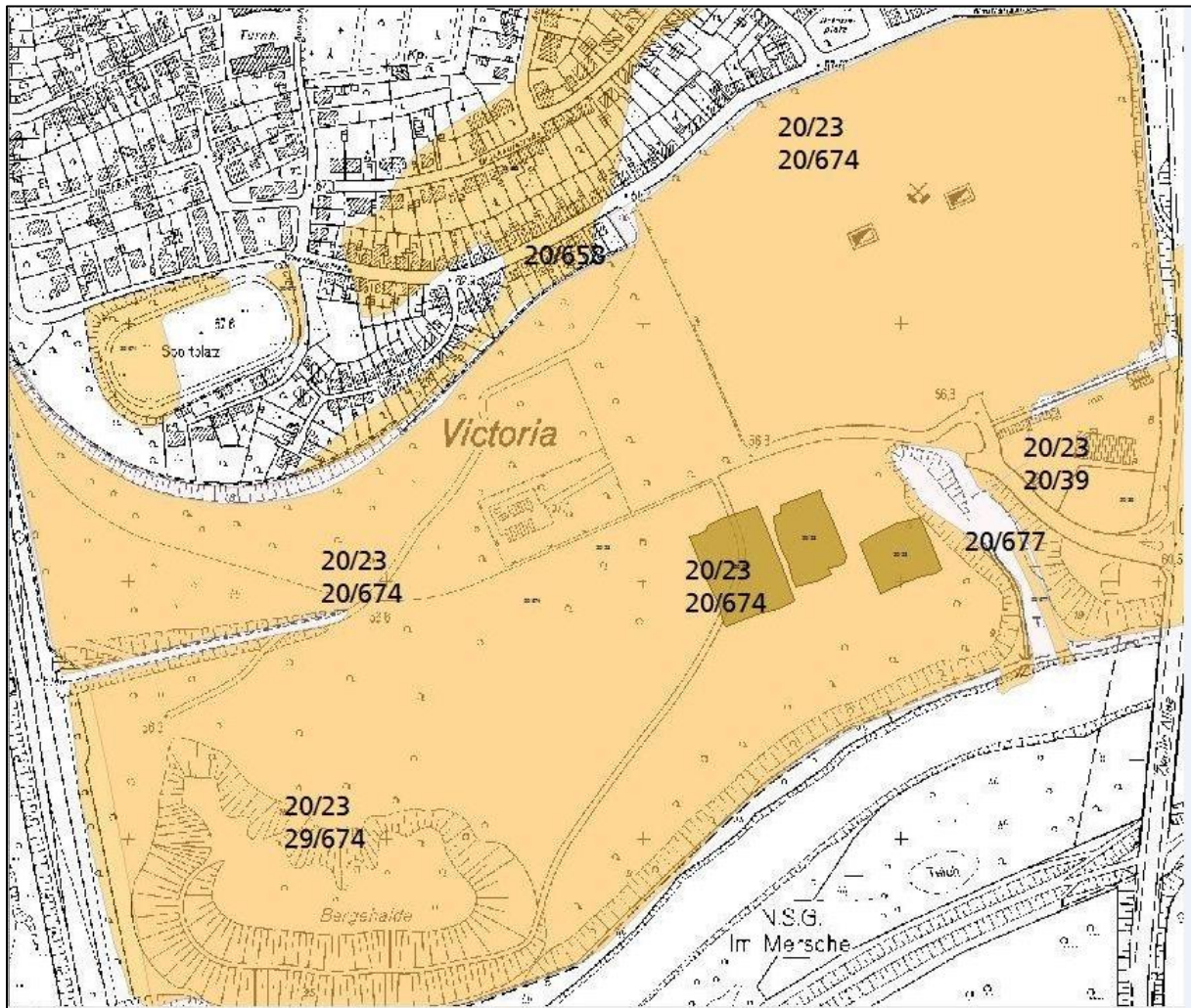


Abbildung 8: Übersicht Altlastennummern
Quelle: Kreis Unna

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 Teil A befindet sich vollständig innerhalb der im Altlastenkataster erfassten *Altlastenflächen 20/23 und 20/674*. Südliche Teilflächen (Canyon) liegen noch zusätzlich im Bereich der *Altlastenkatasterfläche 20/677*. Im Südosten ragt eine weitere *Altlastenverdachtsfläche* mit der Erfassungsnummer 20/39 in den Geltungsbereich hinein. Außerdem ist eine sogenannte „Datenpoolfläche Altablagerung“ mit der Erfassungsnummer 165.029 registriert.

Bei der Fläche 20/23 handelt es sich um das frühere Betriebsgelände der Zeche und Kokerei Victoria I/II, die mindestens im Zeitraum von 1907 bis in die 1960er Jahre betrieben wurde. Die Zentralwerkstatt der RAG im Nordosten (Teil B) wurde noch im Zeitraum von ca. 1974 bis zum Jahr 2000 genutzt. Das frühere Zechen- und Kokereigelände wurde nach der Betriebseinstellung in den 1960er Jahren mit Bergematerial und anderen Schüttgütern in Mächtigkeiten bis zu 12 m überschüttet.

Die *Altlastenfläche 20/674* wird als Basisanschüttung für das Gelände beschrieben.

Die *Altlastenkatasterfläche 20/677* wird als Verfüllung eines Gewässerverlaufs bezeichnet.

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil A

Die südöstliche *Verdachtsfläche 20/39* ist offenbar ein Teil der Bergehalde Viktoria. Repräsentative Untergrunduntersuchungen fehlen. Die Fläche umfasst das Betriebsgrundstück der Firma Spee sowie die vorhandene Erschließung.

Die *Datenpoolfläche 165.029* wird als in Luftbildern von 1926 bis 1959 erkannte ungewöhnliche Geländestruktur beschrieben. Es ist davon auszugehen, dass es sich dabei um die später verfüllten Klär- und Schlammbecken der Zeche und Kokerei handelt.

In der Vergangenheit wurden bereits umfangreiche Untersuchungen u. a. zur Belastung der gesamten Fläche durchgeführt und auch im Rahmen der jüngsten Planungen des Landes, auf der Fläche eine Maßregelvollzugsklinik zu errichten, wurden sowohl für die RAG-Fläche als auch für die RWE-Fläche (GfV) Baugrunduntersuchungen erstellt. Im weiteren Verfahren sind folgenutzungsorientierte Sanierungspläne für die Gesamtfläche zu erstellen. Derzeit befindet sich der Sanierungsplan für den Bebauungsplan Nr. 229 Teil A in Erarbeitung (siehe Kapitel 6 „Altlasten“).

Folgende aktuelle Gutachten betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 Teil A und werden als Anlagen beigefügt:

- Orientierende Gefährdungsabschätzung / Analytik SO Forensik
Geplanter Forensik-Standort auf dem Gelände der ehemaligen Schachanlage und Kokerei Viktoria 1/2 in Lünen: Ahlenberg Ingenieure GmbH, Herdecke, 08.10.2018
- Baugrunduntersuchung
Zusammenfassender Kurzbericht zur geotechnischen Untergrundsituation und zur orientierenden Gründungsberatung für die Gebäude einer Forensik - geplanter Forensik-Standort auf dem Gelände der ehemaligen Schachanlage und Kokerei Viktoria 1/2 in Lünen: Ahlenberg Ingenieure GmbH, Herdecke 14.09.2018
- Orientierende Gefährdungsabschätzung Grünfläche westlich SO Forensik
ehemalige Schachanlage und Kokerei Viktoria 1/2 in Lünen; B-Plan Nr. 229 Teil A, Grünfläche westlich Forensik: Ahlenberg Ingenieure GmbH, Herdecke 30.08.2019

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse dieser Gutachten zusammengefasst:

Sonstiges Sondergebiet „Forensik“

Die von GfV beauftragte orientierende Gefährdungsabschätzung (Ahlenberg Ingenieure, 31.10.2018) für das alternative Forensik-Baufeld (Sonstiges Sondergebiet) auf der RWE-Fläche beschränkt sich auf eine Beurteilung der oberen Meter der weitaus mächtigeren lokalen Auffüllungen. Die tieferen Auffüllungen werden lediglich auf der Basis der Auswertung älterer Gutachten beschrieben.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im aktuellen Zustand im Bereich der geplanten Forensik keine Maßnahmen zur Unterbindung des Wirkungspfades Boden - Mensch erforderlich sind. In größeren Tiefen wurden teilweise massive Belastungen v.a. durch kokereispezifische Parameter ermittelt. Bei den Untersuchungen der Ahlenberg Ingenieure zeigten sich erneut z.T. hohe Belastungen in größeren Tiefen. Die ab Tiefen von etwa 5 bis 7 m zu erwartenden kokereispezifischen Belastungen sind für die Bewertung des Wirkungspfades Boden - Mensch nicht von Bedeutung.

Für die Folgenutzung der geplanten Forensik, für die die Anforderungen an Wohngebiete heranzuziehen sind, sind ebenfalls keine Maßnahmen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Mensch erforderlich, solange bei der Baumaßnahme keine höher belasteten Bodenpartien aus größerer Tiefe an die Oberfläche gelangen. Unabhängig davon wird die aktuelle

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil A

Geländeoberfläche im Zuge der Endgestaltung durch das Anlegen von Verkehrsflächen (Tragschichtmaterial und Oberflächengestaltung) und Grünbereichen (Vegetationsboden erforderlich, siehe unten) vollständig überdeckt und somit zukünftig der direkte Kontakt von Menschen mit den Altauffüllungen unterbunden. Untersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Nutzpflanze erfolgten nicht.

Auch oberflächennah wurden Überschreitungen relevanter Prüfwerte der BBodSchV sowie des Altlastenerlasses NRW ermittelt. In der Bodenluft zeigten sich erhöhte BTEX- und CO₂-Werte. Für einen Anbau von Nutzpflanzen ist aufgrund der bodenphysikalischen Eigenschaften der anstehenden Auffüllungen jedoch ohnehin der Auftrag von Vegetationsboden erforderlich, der eine Mindeststärke von 0,6 m aufweisen sollte.

Aus den vorliegenden oberflächennahen Bodenluftuntersuchungen ist kein Risiko für einen Übertritt leichtflüchtiger Stoffe in die geplanten Gebäude erkennbar. Aufgrund der teilweise hohen kokereitypischen Belastungen im Boden ab Tiefen von etwa 6 bis 9 m sollten im Bereich geplanter Keller jedoch Kontrollmessungen in der Baugrubensohle erfolgen. Sollten dabei aufgrund der größeren Nähe zur Schadstoffquelle relevante Gehalte an BTEX in der Bodenluft auftreten, sind entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung des Übertritts leichtflüchtiger Stoffe in die Kellerraumlufte erforderlich (z. B. passive Bodenluftdränung, gasdichte Ausbildung der Kellergeschosse). Sofern im Zuge der Baumaßnahmen Wegigkeiten für die ab 6 bis 9 m Tiefe vorhandenen leichtflüchtigen kokereispezifischen Stoffe (BTEX) nach oben geschaffen werden, beispielsweise durch die Errichtung von Rüttelstopf- oder Rammschottersäulen, sollten aus Vorsorgegründen ebenfalls entsprechende Maßnahmen für die geplanten Gebäude vorgesehen werden.

Grünfläche westlich der geplanten Forensik

In dem vorliegenden Gutachten (Ahlenberg Ingenieure GmbH, 30.08.2019) für die westliche Teilfläche des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 229 Teil A wurden keine neuen Bodenuntersuchungen durchgeführt. Für die gutachterliche Stellungnahme wurden die vorhandenen Ergebnisse älterer Untersuchungen (RKS Fresenius 1994, Bohrung WBK 1987/88, Bodenluft WBK 1989, BLP Fresenius 1990, Schurfproben Fresenius 1990) ausgewertet und in Tabellen und Lageplänen den aktuellen Bewertungskriterien gegenübergestellt.

Im Ergebnis kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass für die westlich der Forensik gelegene Teilfläche weder im aktuellen Zustand noch bei der Realisierung der geplanten Grünfläche Maßnahmen zur Unterbindung des Wirkungspfades Boden - Mensch erforderlich sind. Prüfwertüberschreitungen für das am ehesten zutreffende Nutzungsszenario Park- und Freizeitanlagen wurden bei den vorliegenden älteren Untersuchungen nicht festgestellt. Die ab Tiefen von etwa 5 bis 13 m zu erwartenden kokereispezifischen Belastungen sind im Hinblick auf die geplante Folgenutzung einer Park- und Freizeitanlage nicht von Bedeutung.

Unabhängig davon wird die aktuelle Geländeoberfläche im Zuge der Endgestaltung durch das Anlegen von Wegen (Tragschichtmaterial und Oberflächengestaltung) und Grünbereichen (Vegetationsboden erforderlich) vollständig überdeckt und somit zukünftig der direkte Kontakt von Menschen mit den Altauffüllungen ohnehin unterbunden.

3.3 Grundwassersanierung

Laut der Sanierungsuntersuchung Victoria I/II (Altenbockum & Blomquist 2004) liegt auf der Viktoria-Fläche eine Grundwasserverunreinigung durch PAK und BTEX im oberen Grundwasserstockwerk vor. Die Schadstoffbelastung im oberen, quartären Porengrundwasserleiter strömt mit der Grundwasserfließrichtung dem Vorfluter Lippe zu. Aufgrund der Belastungen ist sicherzustellen, dass keine Nutzung des Grundwassers im Abstrom erfolgt. Ein weiterer Schadstoffaustrag in den Vorfluter Lippe ist – auch unter Berücksichtigung der EU-Wasserrahmenrichtlinie – durch geeignete technische Maßnahmen zu unterbinden. Der Eintrag von Schadstoffen aus der gesättigten Bodenzone über das Grundwasser in das Flusswasser ist sicher und nachhaltig auszuschließen.

Als geeignete technische Maßnahme wurde eine Brunnengalerie entlang der südlichen Grundstücksgrenze des RWE/GfV-Grundstücks – südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 Teil A - entwickelt. Das belastete Grundwasser soll über ein Leitungssystem zu einer Aktivkohlereinigungsanlage gefördert werden. Das gereinigte Wasser wird in die Lippe eingeleitet.

Die Umsetzung der Grundwassersanierung läuft. Der verbindliche Sanierungsplan zum Grundwasser liegt vor, die Umsetzung muss nach den Vorgaben der Aufsichtsbehörde kurzfristig erfolgen. Die Brunnengalerie muss vor dem Bau der Forensik in Betrieb gehen. Der Standort für die Aktivkohlereinigungsanlage wurde mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt. Dieser befindet sich am Rande des geplanten Forensikstandortes im Süd-Osten der RWE-Fläche innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 229 Teil A. Der Standort wird im Bebauungsplan als Versorgungsfläche planungsrechtlich gesichert. Die Arbeiten zur Herstellung der Grundwassersanierungsanlage beginnen in Kürze.

Die im Plangebiet erforderlichen Grundwassermessstellen zur Überwachung der Grundwasserqualität werden ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt. Die innerhalb des Baufelds für die Forensik vorhandenen Grundwassermessstellen können nach Aussage des Kreises Unna bei Bedarf zurückgebaut und – soweit erforderlich – an anderer Stelle ersetzt werden. Dies ist im Rahmen der Baumaßnahme mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3.4 Kampfmittel

Grundsätzlich handelt es sich bei der Viktoria-Fläche um ein „Bombenabwurfgebiet“, die Luftbildauswertung hat jedoch ergeben, dass keine unmittelbare Kampfmittelbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorliegt. Dennoch kann eine Kampfmittelbelastung nie in Gänze ausgeschlossen werden. Daher wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der vorgenommenen Aufschüttungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 229 Teil A und der daraus resultierenden Störungen bei der Datenauswertung ist eine Oberflächendetektion nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wurde am 21.08.2019 ein Gespräch mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) geführt. Im Ergebnis werden Sondierungen lediglich bei Eingriffen durch die geplante Baumaßnahme oder durch entstehende Vibrationen (bspw. durch Rüttelstopfsäulen), die den gewachsenen Boden (GOK-Niveau von 1945; > 8m Tiefe) tangieren, erforderlich. Ansonsten ist eine Bebauung der für die Forensik vorgesehenen Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 Teil A aus Sicht des KBD unbedenklich.

Über die beschriebene diffuse Belastungssituation ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittel hinaus, befindet sich im nördlichen Bereich der Böschung des Canyons eine Brandbombe, die im Rahmen einer Kanalüberprüfung gefunden wurde. Diese wurde nach ihrem Fund einbetoniert. Aufgrund der Lage der Brandbombe in 7 m Tiefe wird diese voraussichtlich zum einen nicht tangiert, zum anderen geht davon aufgrund der vorgenommenen Einbetonierung voraussichtlich keine Gefahr im Rahmen einer Baumaßnahme aus. Dennoch ist bei Baumaßnahmen mit der gebotenen Vorsicht zu agieren.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 229 sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Aufgrund der Nähe zum römischen Uferkastell Beckinghausen und anderer Fundstellen und der besonders siedlungsgünstigen Lage zur Lippe sind jedoch Bodendenkmäler zu vermuten. Da das Plangebiet jedoch durch die bergbaulichen Tätigkeiten und die damit verbundenen bis zu 12 m mächtigen Aufschüttungen stark verändert wurde, und im Zuge des Planvorhabens keine Bodeneingriffe in große Tiefen, d.h. bis unterhalb der Aufschüttung zu erwarten sind, bestehen diesbezüglich keine Bedenken, dass ggf. vorhandene Bodendenkmäler tangiert werden.

4. Städtebauliches Planungskonzept

Eingebettet in die Überlegungen zur IGA 2027 und zum StadtGartenQuartier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den östlichen Teil des Viktoria-Areals geschaffen werden. Durch das beauftragte Büro dtp wurde ein Entwicklungsleitbild für die gesamte Viktoria-Fläche erstellt (siehe Abbildung 9).

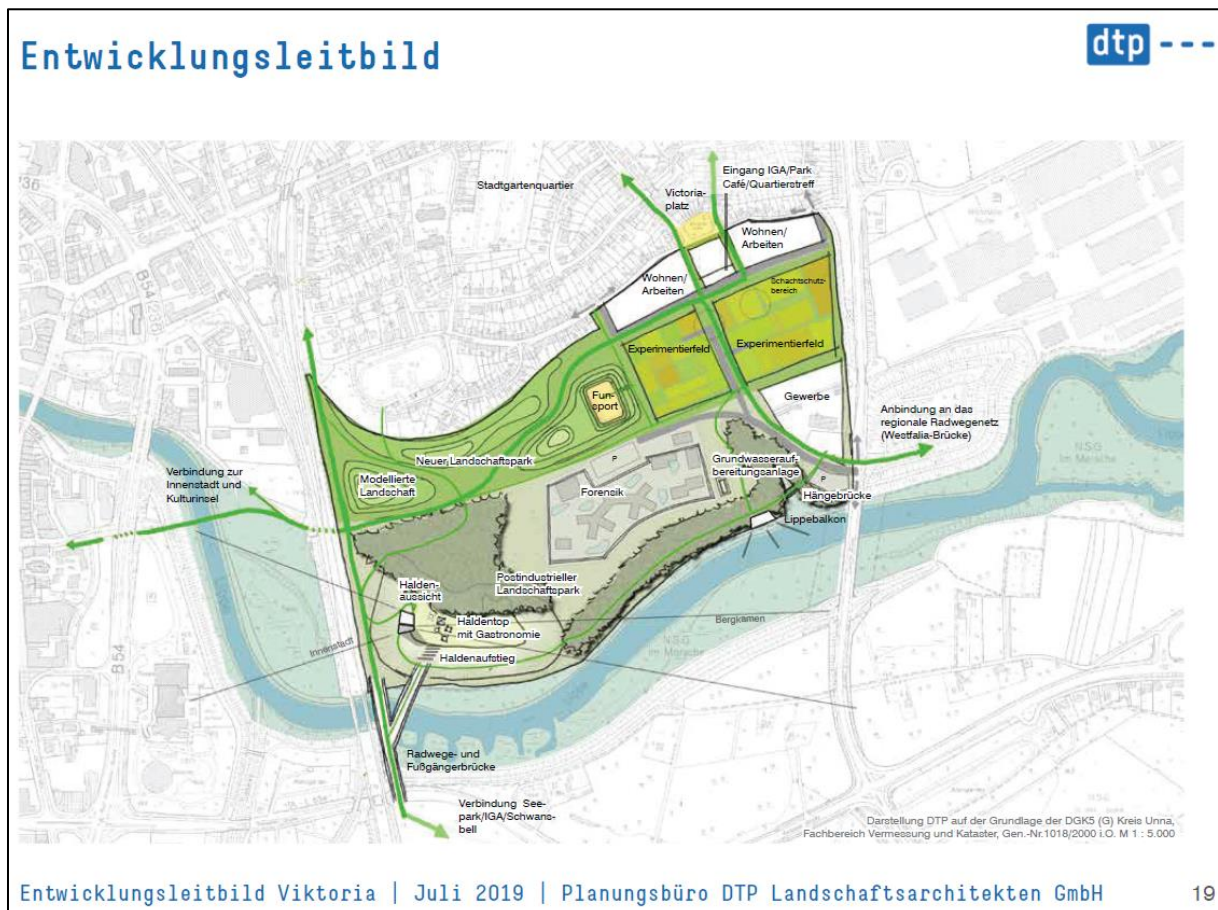


Abbildung 9: Entwicklungsleitbild, dtp (Stand: Juli 2019)

Das Entwicklungsleitbild sieht für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil B vorgesehenen Gewerbeflächen so genannte Experimentierfelder vor, die zunächst als Zwischennutzung für innovative Bauformen ohne Gründungsaufwand (z. B. Containerbauweise) genutzt und im Rahmen der IGA 2027 präsentiert werden sollen bzw. als Ausstellungsfläche zur IGA 2027 genutzt werden sollen. Langfristig soll sich hier eine Adresse für z. B. junge Startup-Unternehmen etablieren. In der Zwischenzeit können Untersuchungen hinsichtlich einer langfristigen wirtschaftlichen Alternative eines Gewerbegebietes vorgenommen werden. Ggf. erweist sich jedoch auch eine innovative Bebauung als langfristig praktikabel, die verfestigt werden sollte.

Die vorhandene versiegelte Parkplatzfläche soll beibehalten und als Funsportanlage (ca. 2.500 m²) genutzt werden. Die umliegenden Freiflächen sollen einer Geländemodellierung unterzogen werden. Die versiegelte Fläche soll für Roll- und Ballsportanlagen zur Verfügung gestellt werden und Bewegungsräume für unterschiedliche Spiel-, Kletter- und Trendsportanlagen integrieren.

Die Forensik (B-Plan Nr. 229 Teil A) soll in einen postindustriellen Landschaftspark eingebettet werden, der im Rahmen der IGA 2027 umgesetzt werden soll.

Das vorliegende Entwicklungsleitbild soll kontinuierlich fortgeschrieben, zum städtebaulich-freiraumplanerischen Rahmenplan weiterentwickelt werden und als Grundlage für die Bebauungsplanung sowie für anschließende Wettbewerbe und Mehrfachbeauftragungen für städtebaulich oder freiraumplanerisch besonders herausragende Bereiche dienen. Zudem ist der Rahmenplan im Zuge der parallel zu erarbeitenden Sanierungsplanung zur angemessenen Sicherung der vorhandenen Altlasten ein wichtiges Planungsinstrument. Der Auftrag zur Erstellung des Rahmenplans soll voraussichtlich im Oktober 2019 vergeben werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria Ost“

5.1 Teilung des Geltungsbereiches

Aufgrund der Unterschiedlichkeit der beiden Teilpläne und der komplexen Anforderungen an die Aufbereitung der Fläche, verbunden mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Maßregelvollzugsanstalt (Forensik) kurzfristig zu schaffen, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 aufgeteilt.

Teil A umfasst die für die Forensik erforderliche Fläche auf dem RWE-Gelände im Süden des Plangebietes sowie die dafür erforderlichen Erschließungsflächen und den so genannten Canyon. Ausgenommen ist eine Teilfläche im Einfahrtsbereich, südlich der vorhandenen Erschließung.

Das Plangebiet für den Teilbereich A mit einer Größe von rund 8,4 ha wird begrenzt:

- im Norden durch den vorhandenen Parkplatz und im
- Osten durch die bestehende gewerbliche Nutzung und die Zwolle Allee.
- Im Süden und Westen verläuft die Grenze des Plangebietes entlang der vorhandenen Vegetation und Geländestruktur.

Durch den Anschluss an die Zwolle Allee verfügt der Teilbereich A bereits über eine vorhandene Anbindung, die sowohl zur Erschließung der Forensik als auch der Gesamtfläche genutzt werden soll. Das Bebauungskonzept für die Forensik wird zudem vom Land NRW vorgegeben. Bezogen auf die anstehende Sanierungsplanung können hier im zeitlichen Ablauf gesehen, früher konkrete Maßnahmen formuliert werden, da die Folgenutzung bekannt ist. Die Folgenutzung „Forensik“ bildet eine konkrete Bewertungsgrundlage sowohl für das erforderliche Schallgutachten und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen als auch für den Sanierungsplan.

Teil B umfasst den nord-östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes, der überwiegend aus der RAG-Fläche besteht und den vorhandenen Parkplatz sowie den Bestandsbetrieb an der Zwolle Allee umfasst. Auf einer Fläche von rund 14,6 ha sollen hier die planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnen und nicht störende gewerbliche Nutzungen geschaffen werden und der Gewerbebestand gesichert werden. Die Planungen des Gewerbegebietes im Teil B sind noch nicht so weit vorangeschritten und unterliegen noch diversen Unsicherheiten. So können die im Untergrund verbliebenen baulichen Anlagen der ehemaligen Zechengebäude zu einem erhöhten finanziellen Aufwand hinsichtlich der Gründung von gewerblichen Gebäuden und infolgedessen zu Verzögerungen im Zeitablauf führen. Auch im Hinblick auf die erforderliche Sanierungsplanung führt dies zu zeitlichen Verzögerungen, da eine Nachfolgenutzung aktuell noch nicht abschließend zu benennen ist. Zusätzlich wird die Ausgestaltung eines Gewerbegebietes hinsichtlich innerer Erschließung, Ver- und Entsorgung Zeit in Anspruch nehmen. Zudem würde der positiv beschiedene Bauvorbescheid für die Forensik auf der RAG-Fläche einem Satzungsbeschluss für den Teilbereich B aktuell noch entgegenstehen.

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil A

Die aktuell noch laufenden Eigentümerverhandlungen führen bereits heute zu zeitlichen Behinderungen für die gesamte Entwicklung der Viktoria-Fläche, vor allem jedoch im Hinblick auf die Beauftragung einer Sanierungsplanung. Dennoch werden die erforderlichen Gutachten für die Gesamtfläche ausgeschrieben und vergeben. Die weitere Bearbeitung des Teilbereich B wird damit gewährleistet.

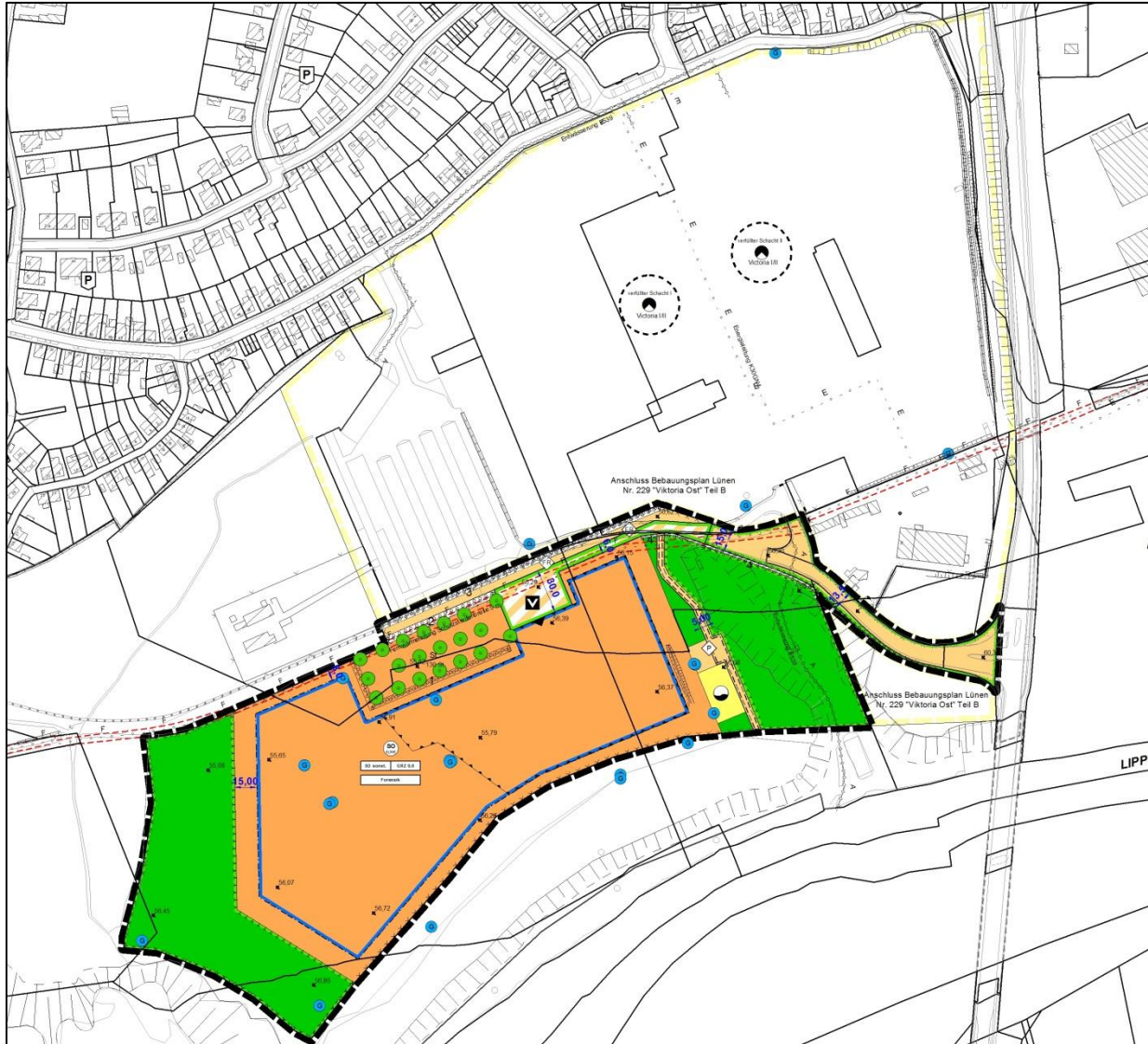


Abbildung 10: Übersicht Teilbereiche Bebauungsplan Nr. 229, Entwurf Teil A

5.2 Bebauungsplan Nr. 229 Teil A

Der Teilbereich A umfasst die für die Forensik erforderliche Fläche auf dem RWE-Gelände im Süden des Plangebietes sowie die dafür erforderlichen Erschließungsflächen und den so genannten Canyon. Das Plangebiet mit einer Größe von rund 8,4 ha wird im Norden durch den vorhandenen Parkplatz und im Osten durch die bestehende gewerbliche Nutzung und die Zwolle Allee begrenzt. Im Süden und Westen verläuft die Grenze des Plangebietes entlang der vorhandenen Vegetation und Geländestruktur.

5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet Klinik „Forensik“

Auf der RWE-Fläche soll innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes Klinik „Forensik“ Baurecht für eine Maßregelvollzugsklinik (Forensik) geschaffen werden. Damit rückt die geplante Nutzung weiter von der vorhandenen Wohnbebauung an der Westfaliastraße ab. Dies soll auch zur größeren Akzeptanz der Forensik in der Bevölkerung beitragen. Neben dem Vorteil eines größeren Abstands zur Wohnbebauung kann ein Forensik-Standort auf der RWE-Fläche zudem gut von der Zwolle-Allee aus erschlossen werden.

In dem Sonstigen Sondergebiet Klinik mit der Zweckbestimmung „Forensik“ sind Kliniken und Krankenhäuser die dem Maßregelvollzug gem. Maßregelvollzugsgesetz NRW dienen, einschließlich der erforderlichen Neben- und Sportanlagen sowie die zur Einfriedung der Forensik erforderliche Zaunanlage zulässig.

In dem Sonstigen Sondergebiet wird gem. § 19 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Versiegelung der Fläche ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze geregelt. Diese wurde so festgesetzt, dass dadurch für die Umsetzung einer forensischen Klinik keine Einschränkungen entstehen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche bzw. auf der Baugrenze ist auch die für die Forensik erforderliche äußere Sicherungsanlage in einer Höhe von insgesamt 5,50 zu errichten.

5.2.3 Erschließung / Flächen für den ruhenden Verkehr

Äußere Erschließung

Die Erschließung der forensischen Klinik soll, wie bisher auch, über den Anschluss an die Zwolle-Allee im Süd-Osten des Plangebietes erfolgen. Der Einsatz eines Kreisverkehrs zwischen den beiden geplanten Nutzungen (Forensik und Gewerbe), der den Verkehr strukturieren soll, ist im weiteren Verfahren zum Teil B zu prüfen.

Die vorhandene Erschließung ist bis zur Forensik weiter auszubauen und endet in einer großzügigen Wendeanlage. Im Bereich der Forensik (Zufahrt / Wendeanlage) wird die Verkehrsfläche als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Im Anschluss an die Erschließungsstraße der Forensik ist im Norden des Bereiches für die Klinik eine der Einrichtung zugeordnete Stellplatzanlage mit ca. 130 Stellplätzen vorgesehen. Die Stellplatzanlage wird entsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 gekennzeichnet. Zur Bepflanzung wird die Anpflanzung von 20 Bäumen festgesetzt (Kompensationsmaßnahme).

Fuß- und Radwegeverbindung

Die für die Gesamtentwicklung der Fläche, einschließlich des zukünftigen Landschaftsparks im Westteil, und die übergeordneten Freiraum-, Rad- und Fußwegenetze notwendigen Wege- und Grünbeziehungen, sollen planerisch gesichert werden.

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil A

Wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen im Verlauf von Osten nach Westen sowie von Nord nach Süd sollen das Plangebiet durchziehen und so die Fläche für die Öffentlichkeit durchgängig machen. Diese sollen an das vorhandene Rad- und Fußwegenetz angeschlossen werden und innerhalb des Plangebietes überwiegend frei von begleitendem Pkw-Verkehr gestaltet werden.

Dazu soll die Zufahrt ins Plangebiet so ausgestaltet werden, dass unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse beidseitig der 6 m breiten Fahrbahn eigene Fuß- und Radwege entstehen können, mit jeweils 2,0 m bzw. 1,60 m Breite.

Nördlich der geplanten Forensik soll ein in West/Ost-Richtung verlaufender Fuß- und Radweg in die geplante Erschließungsstraße übergehen.

Die geplante Fuß- und Radwegeverbindung in Nord/Süd-Richtung wird im Teil A bereits berücksichtigt. Dazu wird die für die Erschließung der Grundwassersanierungsanlage erforderliche private Zuwegung mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB planungsrechtlich gesichert. Diese nimmt überwiegend den hier bereits vorhandenen Trampelpfad auf und schließt im Süden ebenfalls an den vorhandenen Fußweg an.

5.2.4 Grün- und Freiflächen

Wald

Im Plangebiet befinden sich Flächen, die als Wald gem. § 2 Bundeswaldgesetz und § 1 Landesforstgesetz anzusehen sind. Soweit möglich, werden die Waldbereiche im Bebauungsplanbereich als „Wald“ festgesetzt. Bei Inanspruchnahme von Waldflächen werden diese in Abstimmung mit der Regionalforstbehörde im Flächenverhältnis 1:1 kompensiert. Nach derzeitigem Planungsstand werden rund 6.690 m² Waldfläche bei Umsetzung der Planung beansprucht. Der Kompensationsbedarf wird vom Waldökokonto der Stadt Lünen beim Kreis Unna abgebucht.

Der Canyon soll in seiner heutigen Form erhalten und gesichert werden. Dazu wird der östlich der Forensik gelegene Wald aufgrund der Altlastensituation im Sinne der Gefahrenabwehr für die Öffentlichkeit durch eine Einzäunung unzugänglich gemacht und im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der Waldbestand soll damit erhalten werden, ist jedoch für die Öffentlichkeit dann nicht mehr zugänglich. Eine Genehmigung der Absperrung ohne Waldausgleich ist bei der Landesforstbehörde einzuholen.

Westlich der forensischen Klinik wird ein Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier hat sich durch natürliche Sukzession ein Gras-Staudenflur mit aufkommenden Gehölzen und noch offenen Bodenstellen entwickelt.

Aus Gründen der Sicherheit ist es erforderlich, die vorhandenen Waldflächen im Anschluss an die Zaunanlage der Forensischen Klinik in einem 15 m breiten Streifen umzubauen. Nach Entfernung von hochwachsenden Bäumen wird der Bereich durch ergänzende Pflanzungen von standortgerechten Sträuchern in einen Waldrand umgewandelt. Der Waldrand ist durch entsprechende Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil A

Festsetzungen zur Grünordnung/ Pflanzflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Maßnahmen festgesetzt, die den Eingriff in Natur und Landschaft verringern und zur Verbesserung des Landschaftsbildes beitragen sollen:

- Dachbegrünung bei Flachdächern,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Pflasterungen, Rasengittersteinen bei der Anlage von Wegen und Stellplatzflächen
- Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage und entlang der Zufahrtsstraße
- Sicherheitsstreifen um die Zaunanlage wird als Schotterrasen ausgebildet und mit einer blütenreichen Saatgutmischung aus regionaler Herkunft eingesät.

5.2.5 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Entsprechend § 51 a Landeswassergesetz NRW besteht die Pflicht anfallendes Niederschlagswasser zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten. Im Zuge der Entwicklung der Viktoria-Fläche wurde eine Machbarkeitsstudie zur Entwässerung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 229 durch den Abwasserbetrieb SAL beauftragt und vorgelegt (vgl. Konsta Planungsgesellschaft mbH, Januar 2019). Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wird vorgeschlagen, das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern. Aufgrund der stofflichen Vorbelastung des ehemaligen Bergwerkstandortes ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser soll über eine Niederschlagswasserbehandlungsanlage (RKB – Regenklärbecken) geführt und über den Entlastungskanal in der Zwolle Allee ungedrosselt in die Lippe geleitet werden.

Das Schmutzwasser soll über eine geplante SW-Pumpstation und im Weiteren über die vorhandene Abwasserdruckrohrleitung der KA Lünen direkt zugeführt werden. Die erforderlichen baulichen Anlagen zur Regenwasserbehandlung sowie die Pumpstation für das Schmutzwasser sieht das vorliegende Konzept nördlich der geplanten Erschließung zur Forensik (Teil B) vor.

Für die Forensik werden in der Machbarkeitsstudie Schmutz- und Regenwasserkanäle in der nördlichen Zuwegung vorgesehen.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie belegt, dass eine Entwässerung des Plangebietes grundsätzlich möglich ist. Mit Fortschritt der Planungen ist diese entsprechend zu konkretisieren.

Im Süden des Plangebietes (Teil A) verläuft eine Entwässerungsleitung, die sich im Eigentum der RAG Montan Immobilien befindet. Diese beginnt südlich des ehemaligen Betriebsgeländes und führt über den Canyon bis in die Lippe. Die Leitung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 229 Teil A übernommen.

Versorgung

Das Plangebiet (Teil A) wird von einer Fernwärmeleitung der Stadtwerke Lünen durchzogen, die von Westen nach Osten nördlich des geplanten Sonstigen Sondergebietes „Forensik“ verläuft. Diese dient derzeit der Versorgung des östlich der Zwolle-Allee befindlichen Betriebes Caterpillar und kann zur Versorgung der geplanten Nutzungen genutzt werden. Die Leitung sowie einzuhaltende Schutzstreifen entlang der Leitung werden nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 229 Teil A übernommen.

Abfallentsorgung

Die seit Dezember 2016 neu gefasste und verabschiedete Branchenregelung „Rückwärtsfahren in der Abfallwirtschaft“ der Unfallkassen NRW untersagt ein Zurücksetzen von Sammelfahrzeugen. Der Bebauungsplanentwurf sieht einen richtliniengerechten Wendekreis am Ende der Erschließungsstraße zur Forensik gem. RAST 06 vor, so dass dieser durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug befahren werden kann.

Grundwassersanierungsanlage

Die für die Grundwassersanierung erforderliche Aktivkohleanlage (siehe Kapitel 3.3) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Wasser im Bebauungsplan Nr. 229 Teil A planungsrechtlich gesichert.

5.2.6 Festsetzungen zum Schallschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 Teil A wurde das Büro Möhler + Partner Ingenieure AG mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt (siehe Kapitel 6). Dabei wurden für die Durchführung die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sowie die von der Planung ausgehenden Schallemissionen (jeweils Verkehrs- und Anlagenlärm) rechnerisch prognostiziert und entsprechend einschlägiger Regelwerke beurteilt. Für die textliche Fassung des Bebauungsplans Nr. 229 Teil A werden folgende Festsetzungen und Hinweise vorgeschlagen, die entsprechend übernommen werden:

Da unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Zulässigkeit durch den Bebauungsplan Nr. 62 „Victoria“ im Umfeld der geplanten Forensik Gewerbe- und Industriebetrieben zulässig wären, wäre die Umsetzung der Klinik nicht möglich. Daher ist folgende bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen:

1. Nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen einer Maßregelvollzugsklinik im Sonstigen Sondergebiet „Forensik“ erst zulässig, wenn der Bebauungsplan Nr. 62 „Victoria“ vom 18.04.1979 rechtskräftig aufgehoben worden ist und die bisher zulässigen Gewerbenutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 nicht mehr realisiert werden können.

Für Aufenthaltsräume gelten folgende Festsetzungen:

2. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.
3. Im Sonstigen Sondergebiet „Forensik“ sind nachts schutzbedürftige Räume (Schlafräume, Klinikräume, Bettenräume u.ä.) an Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 47 dB(A) nachts mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung auszustatten.
4. Ausnahmen von Abs. [3] sind zulässig, wenn die Räume über ein Fenster an einer lärmabgewandten Seite verfügen, welches zur natürlichen Belüftung herangezogen werden kann.
5. In den mit Planzeichen A (umfasst östliche Teilfläche des SO Forensik) gekennzeichneten Bereichen des Sonstigen Sondergebiets „Forensik“ sind keine Gebäude mit Räumen zu errichten, die mit der besonderen Schutzbedürftigkeit der Forensik-Klinik (45/35 dB(A) tags/nachts) zu beurteilen sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch Grundrissorientierung lüftungstechnisch notwendige Fenster dieser schutzbedürftigen Räume an den lärmbelasteten Fassaden (Richtung Norden und Osten) ausgeschlossen

werden oder durch baulich-technische Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm 0,5 m vor den Fenstern nachweislich eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Schallgutachten zu erbringen.

Da der schalltechnischen Untersuchung keine konkrete Planung über Gebäudekubaturen und –standorte zu Grunde gelegt werden konnte, kann über die abschließende Planung zur Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück und die Kubaturen eine lärmabschirmende Wirkung für dahinterliegende Gebäude und Freiflächen erzeugt werden. Dazu werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

Hinweise:

- Die Verkehrslärmpegel liegen im gesamten Gebiet bei freier Schallausbreitung über 45 dB(A) tags (Höhe 2 m über Gelände, ebenerdiger Freiraum). Die Anordnung von schutzbedürftigen Freiflächen im Sonstigen Sondergebiet „Forensik“, sollte so gewählt werden, dass durch die Gebäudeabschirmung oder sonstige schallabschirmende Maßnahmen ruhige Freibereiche entstehen.

6. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt / Umweltbelange

Klima / Klimaverträglichkeit

Aufgrund der anthropogenen Vorprägung des Bodens und der Flächenstruktur ist im Plangebiet nicht von einem typischen Freilandklima auszugehen. Die aufgeschütteten Böden sind durch die Schotterauflage nur schlecht in der Lage, Wasser zu halten und es an Pflanzen abzugeben. Der in großen Teilen spärliche Pflanzenbewuchs kann nicht ausreichend dazu beitragen, diesen Bereich als Kaltluftentstehungsbereich zu beschreiben. Daher ist das vom LANUV eingestufte Freilandklimatop hier nicht vollständig anzusetzen.

Die lufthygienische Situation ist durch angrenzende Gewerbenutzungen und die Zwolle Allee im Osten sowie die Bahnlinie im Westen negativ vorgeprägt. Der Klimaatlas NRW stellt für das Plangebiet und den angrenzenden Raum eine mittlere Lufttemperatur von 10-11°C und eine Niederschlagssumme von 800-900 mm/Jahr dar.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der klimatischen Verhältnisse vorbereitet. Durch die zulässige Versiegelung kommt es kleinflächig zu einer Modifikation des Lokalklimas. Der Bebauungsplan setzt jedoch neben dem Sonstigen Sondergebiet „Forensik“ auch Flächen für den Wald und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfang von insgesamt ca. 2,6 ha fest. Diese Flächen, sowie weitere Verminderungsmaßnahmen wie Dachbegrünungen und Gehölzpflanzungen, sind im Zuge der fortschreitenden Entwicklung grundsätzlich geeignet, den zu erwartenden geringfügigen Klimamodifikationen im Bereich des Sonstigen Sondergebietes entgegenzuwirken.

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels liegt nicht vor.

Anwendung der Bodenschutzklausel

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die ehemalige Bergbaufläche, die sich heute als Brachfläche entwickelt hat, für eine neue Nutzung zugänglich gemacht. Dem Grundsatz gem. § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden schonend umzugehen ist und die

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil A

Brachflächenrevitalisierung der Inanspruchnahme von Frei- und Grünflächen im Außenbereich vorzuziehen ist, wird damit Rechnung getragen.

Lärm

Die angrenzende gewerbliche Nutzung im Osten und der Kfz-Verkehr der Zwole Allee stellen eine Vorbelastung im Hinblick auf das Thema Lärm dar. Die Bahnlinie im Westen außerhalb des Plangebiets kann ebenfalls als Vorbelastung gewertet werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 Teil A wurde inzwischen eine Schalltechnische Untersuchung durch das beauftragte Büro Möhler + Partner Ingenieure AG erarbeitet (vgl. Möhler und Partner, 01.10.2019).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden für die Durchführung die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sowie die von der Planung ausgehenden Schallemissionen (jeweils Verkehrs- und Anlagenlärm) rechnerisch prognostiziert und entsprechend einschlägiger Regelwerke beurteilt. Dabei wird von einer freien Schallausbreitung (ohne Planbebauung) ausgegangen, da eine konkrete Planung für die Forensikgebäude nicht zu Grunde gelegt werden konnte. Es wurden Schallschutzmaßnahmen zur Lösung der vorliegenden Lärmkonflikte erarbeitet.

Beurteilungsgrundlagen

Grundlage zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen im Rahmen der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau mit dem zugehörigen Beiblatt 1.

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 als Maßstab für die Beurteilung der festgestellten Lärmimmissionen sind ein in der Planung zu berücksichtigendes Ziel, das im Rahmen der städtebaulichen Abwägung im Einzelfall auch überschritten werden kann.

Für Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, werden je nach Nutzungsart folgende Orientierungswerte in der DIN 18005 angegeben:

Tags	45	bis	65 dB(A)
Nachts	35	bis	65 dB(A)

Entsprechend der Stellungnahme des Landesbeauftragten für den Maßregelvollzug ist für die Forensik als psychiatrische Klinik zum größten Teil (Ausnahmen Büros, Lager etc.) das Lärmschutzniveau eines Krankenhauses zugrunde zu legen: Tag: 45 dB(A), Nacht: 35 dB(A).

Tagsüber ist neben den Wohn- und Therapieräumen der Klinik auch der Freibereich zu schützen, der dem den Patienten gesetzlich zustehenden Freigang dient.

Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 können als Ergebnis einer sachgerechten Abwägung unterschiedlicher Belange hingenommen werden, solange gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben. Im Falle des Verkehrslärms können als gewichtiges Indiz für das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden. Davon wurde im vorliegenden Gutachten Gebrauch gemacht. Gewerbe- bzw. Anlagenlärm hingegen ist hingegen nicht abwägungszugänglich.

Nach § 2 der 16. BImSchV gelten für Krankenhäuser, Schulen, Kur- und Altenheime tags 57 dB(A) und nachts 47 dB(A).

Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen werden nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in Verbindung mit DIN ISO 9613-2

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil A

berechnet und beurteilt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmeinwirkungen entsprechen hinsichtlich ihrer Zahlenwerte überwiegend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm (in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten tags 45 dB(A), nachts 35 dB(A)).

Auf Basis dieser Bewertungsgrundlagen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm

Das Plangebiet unterliegt den Verkehrslärmimmissionen der umliegenden Straßen- und Schienenverkehrswege. Bereits im *Prognose-Nullfall* (Verkehrslärmsituation im Plangebiet im Prognosejahr 2030 ohne Berücksichtigung der Planung) kommt es an den Grenzen des Plangebiets zu Verkehrslärmpegeln von bis zu 69/61 dB(A) tags/nachts.

Durch das *zusätzliche Verkehrsaufkommen* durch den Ziel-/Quellverkehr sind im *Prognose-Planfall* (Vorbelastung aus dem Prognose-Nullfall zusammen mit dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die Planung) Verkehrslärmpegel von bis zu 74/68 dB(A) tags/nachts im Plangebiet zu erwarten. Im Zentrum des Plangebiets, wo das Sonstige Sondergebiet „Forensik“ vorgesehen ist, werden Beurteilungspegel von bis zu 57/54 dB(A) Tag/Nacht prognostiziert. Die Orientierungswerte von 45/35 dB(A) tags/nachts, nach denen das Forensikgebäude zu beurteilen ist, werden dort um bis zu 12/19 dB(A) tags/nachts überschritten.

Daher wurden zur Beurteilung der *Verkehrslärmimmissionen* *hilfsweise die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV* herangezogen (57/47 dB(A) tags/nachts). Aus schalltechnischer Sicht steht einer Abwägung der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 nichts entgegen, solange die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV werden im Tagzeitraum im gesamten Sonstigen Sondergebiet Forensik eingehalten. In der Nacht kommt es zu Überschreitungen von bis zu 7 dB(A). Es wird empfohlen, auf diese Überschreitungen durch ein ausreichend dimensioniertes (erhöhtes) Schalldämmmaß der Außenbauteile in Verbindung mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung an den schutzbedürftigen Räumen des Forensikgebäudes zu reagieren.

Auf den *schutzbedürftigen Freiflächen* der forensischen Klinik werden *Verkehrslärmpegel* von bis zu 57 dB(A) tags erreicht und die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 12 dB(A) überschritten. Der *hilfsweise herangezogene Immissionsrichtwert der 16. BImSchV* von 57 dB(A) tags wird jedoch zuverlässig eingehalten, sodass einer Abwägung aus schalltechnischer Sicht nichts im Wege steht. Es wird jedoch auch hier empfohlen, durch Maßnahmen in der Gebäudeanordnung oder sonstige schallabschirmende Maßnahmen ruhige Freibereiche zu schaffen.

Beim *Neubau der Erschließungsstraße* werden die Kriterien der 16. BImSchV eingehalten. Es entsteht kein Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen für die Nachbarschaft.

Gewerbelärm

Es wurde die *maximale planungsrechtlich zulässige Gewerbelärmvorbelastung im Umgriff des Plangebiets ermittelt*, die aus den vorliegenden Bauakten, Genehmigungen und ermittelten Betriebsbeschreibungen der ansässigen Betriebe Caterpillar und Spee ergeben. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass durch die Vorbelastung der Firmen Spee und Caterpillar keine Konflikte mit der Nachbarschaft entstehen. Gleichzeitig kommt es durch diesen Ansatz weder tags noch nachts zu Einschränkungen der bestehenden Betriebe.

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil A

Aufgrund des derzeit noch bestehenden Bebauungsplans Nr. 62 unterliegt das Plangebiet aus allen Richtungen erheblichen Gewerbelärmimmissionen. Im Tagzeitraum werden durch die Vorbelastung zwischen 49 und 54 dB(A) im Plangebiet erreicht. In der Nacht betragen die Beurteilungspegel zwischen 35 und 39 dB(A). Die Immissionsrichtwerte von 45/35 dB(A) tags/nachts werden folglich um bis zu 10/4 dB(A) tags/nachts überschritten. Mittels aktiver Lärmschutzmaßnahmen sind diese Konflikte praktisch nicht lösbar und Gewerbe- und Anlagenlärm ist der Abwägung, im Gegensatz zum Verkehrslärm, nicht zugänglich. Die *Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 62* ist für die Durchführung des Planvorhabens somit *zwingend* erforderlich.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 62 reduziert sich die Gewerbelärmvorbelastung auf die Betriebe CAT und Spee sowie die geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet Teil B des Bebauungsplans Nr. 229. In diesem Vorbelastungsszenario werden innerhalb des Sonstigen Sondergebiets „Forensik“ Beurteilungspegel von bis zu 51/38 dB(A) Tag/Nacht erreicht und die *Immissionsrichtwerte somit um bis zu 6/3 dB(A) Tag/Nacht überschritten*. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 62 beschränkt sich die *Lärmbelastung auf die östlich gelegenen Lärmquellen* und wirkt somit nicht mehr von allen Seiten auf das Plangebiet ein, was die Lösung bestehender Lärmkonflikte deutlich erleichtert.

Die *Immissionsrichtwerte* der TA Lärm (45/35 dB(A) tags/nachts) werden im *Tagzeitraum* auf etwa der *halben Fläche* des geplanten SO Forensik, im *Nachtzeitraum* auf dem *Großteil des Geländes* eingehalten. Auf die Konflikte durch die Gewerbelärmvorbelastung kann durch eine geeignete Gebäudeanordnung reagiert werden.

Die Gewerbelärmsituation durch Anlagen im Plangebiet und die Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229, Teil A auf die *Nachbarschaft* wurden untersucht und dabei in weiten Teilen der Nachbarschaft eine deutliche Verbesserung (im Vergleich zur derzeit genehmigungsrechtlich zulässigen Vorbelastungssituation mit dem bestehenden B-Plan Nr. 62) festgestellt. Es kommt zu Pegelminderungen von bis zu 12/12 dB(A) tags/nachts.

Für die textliche Fassung des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen und Formulierungen vorgeschlagen und übernommen (siehe Kapitel 5.2.6). Bei konsequenter Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet hergestellt werden, ohne die gewerbliche Nachbarschaft in ihrem betrieblichen Bestand und etwaigen Entwicklungen einzuschränken.

Innerhalb des nördlichen Teils des Plangebiets, B-Plan Teil B, sollen in einem späteren Verfahren die planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnen, nichtstörende gewerbliche Nutzungen, eine Funspananlage und einen öffentlichen Parkplatz geschaffen sowie der Gewerbebestand gesichert werden. Mit der Durchführung der Untersuchung wurde die Möhler + Partner Ingenieure AG am 24.04.2019 von der Stadt Lünen beauftragt.

Altlasten

Aufgrund der bergbaulichen Vornutzung sind die Böden in weiten Teilen mit Altlasten verschiedener Intensität belastet. Die Bestandssituation zum Thema Altlasten wird in Kapitel 3.2 zusammengefasst.

In der Vergangenheit wurden bereits umfangreiche Untersuchungen u.a. zur Belastung der Fläche unternommen und auch im Rahmen der jüngsten Planungen des Landes, auf der Fläche eine Maßregelvollzugsklinik zu errichten, wurden sowohl für die RAG-Fläche als auch für die RWE-Fläche (GfV) Baugrunduntersuchungen erstellt. Die aktuellen Gutachten, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 Teil A betreffen, werden als Anlage beigefügt.

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil A

Der bislang vorliegende Vorschlag eines Überdeckungskonzeptes des Kreises Unna von Ende 2017 stünde aufgrund der projektierten Bodenmassen dem Zeitplan der IGA 2027 entgegen. Gemäß den Abstimmungen unter den Anwesenden des Erörterungstermins zum Thema Altlasten, der am 18.09.2018 stattgefunden hat, sind die Überdeckungsmächtigkeiten nach Möglichkeit zu reduzieren. Ein auf die angestrebte Folgenutzung abgestimmtes Überdeckungskonzept ist gemeinsam neu zu erarbeiten. Daher soll parallel zu den Bauleitplanverfahren ein Sanierungsplan für die Gesamtfläche erarbeitet und mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden. Dazu wird die gesamte Fläche in zwei – eigentümerbezogene – Sanierungsplangebiete gemäß Anhang 3 BBodSchV („Gebiet des Sanierungsplans“) eingeteilt (siehe Abbildung 11; vgl. Begründung Sanierungsplangebiet GfV: Ahlenberg Ingenieure GmbH, Oktober 2019):

- Sanierungsplangebiet GfV-Fläche:
 - Phase 1 „Forensik / Bebauungsplan Nr. 229 Teil A“ und
 - Phase 2 „IGA Landschaftspark / Landschaftsraum“
- Sanierungsplangebiet RAG-Fläche: „Wohnen/Gewerbe“ + Osten Canyon/Parkplatz

Somit können entsprechend des Planungsfortschritts der jeweiligen Teilbereiche (B-Plan Nr. 229 Teil A, B-Plan Nr. 229 Teil B, IGA 2027) folgenutzungsorientierte Sanierungspläne erarbeitet werden. Derzeit befindet sich der Sanierungsplan für den Bebauungsplan Nr. 229 Teil A in Erarbeitung. Gleichzeitig eröffnet die Festlegung eines Sanierungsplangebietes die Möglichkeit der gesicherten Umlagerung innerhalb dieses Geltungsbereiches.

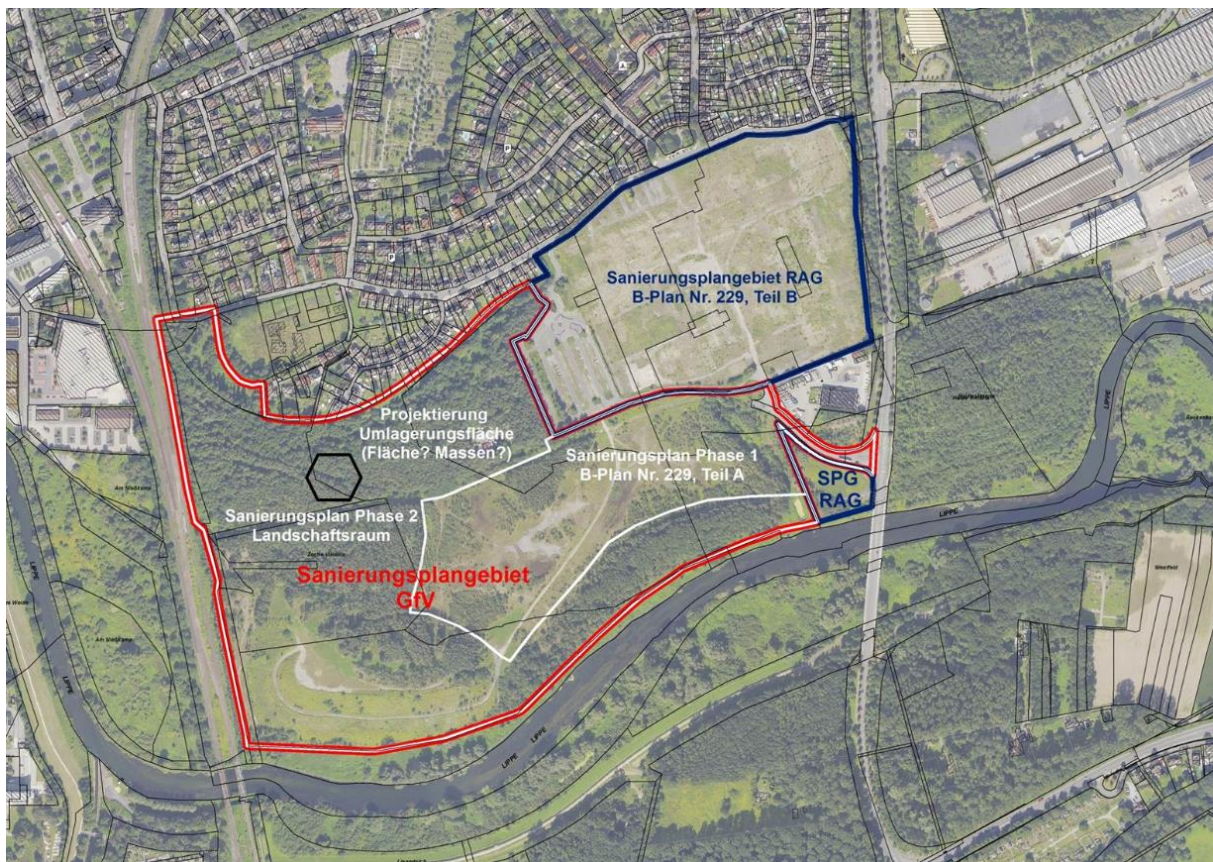


Abbildung 11: Einteilung der Viktoria-Fläche in eigentümerbezogene Sanierungsplangebiete
Quelle: Stadt Lünen

Die vorhandenen Walflächen im westlichen Bereich der Gesamtfläche befinden sich im Sanierungsplangebiet GfV Phase 2. Der Erhalt des Baumbestandes ist aufgrund der sehr hohen

Bodenbelastungen in diesem Bereich und der daraus resultierenden Altlastensanierung bei einer zukünftigen öffentlichen Nutzung nicht möglich. Der Wald ist im Zuge der Sanierung der Fläche zu roden, der Boden zu übererden und ggf. durch neue Baumanpflanzungen wiederherzustellen. Die Flächen sollen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 229 Teil A (Forensik) als gesicherte Umlagerungsfläche genutzt werden und anschließend im Zuge der Planung zur IGA 2027 in die Landschaftsgestaltung (Modellierung der Landschaft) integriert werden. Die konkreten Rahmenbedingungen (z.B. bis zu welchen Belastungswerten Boden umgelagert werden darf) sind noch mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. In jedem Fall ist jedoch das Verschlechterungsverbot einzuhalten.

Da der Sanierungsplan zum Bebauungsplan Nr. 229 Teil A derzeit noch erarbeitet wird, wird 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 im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

6.1 Artenschutz

Nach den Artenschutzbestimmungen gem. §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2010) ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich. Die Artenschutzprüfung hat in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL), zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz, MKULNV) und der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (MKULNV und MWEBWV, 2010) zu erfolgen.

Da ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde von März bis August 2018 eine Bestandsaufnahme der Artengruppen Vögel, Amphibien und Reptilien vorgenommen. Für die Artengruppe Fledermäuse wird als „worst-case-szenario“ ihr Vorkommen als gegeben angenommen. Auf Grundlage der Kartierungen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung Stufe 2 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erarbeitet.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird im Einzelnen geprüft, ob ein Vorkommen in NRW planungsrelevanter Arten durch das Planvorhaben im Erhaltungszustand beeinträchtigt wird. Im Gebiet des B-Planes Nr. 229 Teil A sind mehrere planungsrelevante Vogelarten in ihren Habitaten und Brutstätten von der Planung betroffen. Zur Vermeidung und Kompensation von Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 BNatSchG werden für die betroffenen Arten Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen=vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) gemäß des „Leitfaden zur Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ (MKULNV NRW, 2013) festgesetzt. Die CEF-Maßnahmen müssen vor Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt und funktionsfähig sein und werden im Rahmen einer Wirksamkeitsprüfung kontrolliert. Weitere Kontrollen und Unterhaltungsmaßnahmen sichern den langfristigen Fortbestand und die Wirksamkeit der Maßnahmen.

6.2 Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 BauGB ist während der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchzuführen. Der Untersuchungsbereich

erstreckt auf das Plangebiet unter Mitbetrachtung der angrenzenden Bereiche. Im Rahmen des Gutachtens werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Biotope, Pflanzen, Tiere, Landschaft, Boden und Altlasten, Wasser, Luft und Klima, Kultur- und Sachgüter geprüft. Weitere Umweltbelange wie Wechselwirkungen, Abfälle, Krisenfälle, besondere Belastungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen werden ebenfalls dargestellt. Die Bilanzierung der Eingriffe und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe und weiterer Auswirkungen der Planung sind ebenfalls Bestandteile des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass, bei Durchführung der Kompensations-, Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, keine signifikanten negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und weitere Umweltbelange zu erwarten sind.

6.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt stellenweise weniger als 50 m von der nördlichen Grenze des FFH-Gebietes DE-4311-301 „In den Kämpen, Im Mersche und Langerner Hufeisen“ entfernt. Um die Beeinträchtigung der FFH-Lebensraumtypen und der Erhaltungsziele auszuschließen, ist eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erarbeitet worden. Erhebliche Auswirkungen auf den Zustand der gebietsrelevanten Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH-Richtlinie sowie die Arten des Anhanges II und IV können gem. § 34 BNatSchG durch eine FFH-Vorprüfung daher ausgeschlossen werden.

6.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Da die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Victoria“ für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 Teil A zwingend erforderlich ist, sind die durch den Geltungsbereich erfassten Flächen dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind diese gem. § 1 a BauGB in Verbindung mit §§ 14 bis 18 BNatSchG und §§ 30 bis 33 LNatSchG hinreichend zu qualifizieren und zu quantifizieren. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 Teil A wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der vom Vorhabenträger auszugleichen ist.

Der Eingriff wird über einen Biotopwertdefizit dargestellt, der sich aus einer Gegenüberstellung des Ausgangszustandes (Biotoptypenkartierung) und des zu erwartenden Planzustandes (Bebauungsplan Nr. 229 Teil A) ergibt. Durch Eingrünungsmaßnahmen und den Erhalt der vorhandenen Waldflächen kann die Höhe dieses Defizits bereits planimmanent reduziert werden.

Das durch die Planung hervorgerufene Biotopwertdefizit von 29.287 Biotopwertpunkten (BWP) ist auszugleichen. Hierfür steht eine externe Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung, die auch als artenschutzrechtlich begründete Maßnahme dient (13.088 BWP). Zudem ist der externe forstrechtliche Ausgleich noch einzurechnen (2.676 BWP). Es verbleibt dennoch ein Biotopwertdefizit von 13.523 BWP, das über eine Ersatzgeldzahlung an den Kreis Unna in Höhe von 270.460 € auszugleichen ist.

Die ausführliche Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dem Umweltbericht (Fröhlich und Sporbeck, Umweltbericht Oktober 2019) zu entnehmen.

7. Flächenbilanz

Dem Bebauungsplanes Nr. 229 Teil A liegt folgende Flächenbilanz zu Grunde:

Festsetzung	Flächengröße in ha
Teil A	
Sonstiges Sondergebiet Klinik „Forensik“, inkl. Stellplatzanlage	4,9
Straßenverkehrsfläche, Fuß- und Radweg, private Erschließung	0,9
Versorgungsfläche	0,07
Waldflächen Erhalt / Entwicklung	2,4
Flächen für Anpflanzungen	0,2
Plangebiet gesamt	8,4

8. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:1.000 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 03.11.2017 (in der zurzeit gültigen Fassung) getroffenen Festsetzungen i. V. m. der BauNVO vom 21.11.2017 (in der zurzeit gültigen Fassung) in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

10. Gutachten zur Planung

In den vergangenen Jahrzehnten wurden zahlreiche Gutachten für das Gelände der ehemaligen Zeche Victoria I/II erstellt, die der Stadt Lünen nur teilweise vorliegen.

Darüber hinaus wurden auch im Rahmen der jüngsten Planungen des Landes auf der Fläche eine Maßregelvollzugsklinik zu errichten, durch die Grundstückseigentümer sowohl für die RAG-Fläche als auch für die RWE-Fläche (GfV) Baugrunduntersuchungen erstellt. Diese liegen der Stadt Lünen vor.

Folgende Gutachten bzw. Untersuchungen und Stellungnahmen sind planungsrelevant und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 229 Teil A erstellt worden. Sie können in der Abteilung Stadtplanung der Stadt Lünen eingesehen werden:

- Umweltbericht:
zum Bebauungsplan Nr. 229 „Viktoria Ost“ - Teil A,
Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG, Umweltplanung, Bochum, Oktober 2019
- Machbarkeitsstudie Entwässerung:
Machbarkeitsstudie für das geplante Bebauungsgebiet Nr. 229 „Viktoria Ost“ in Lünen,
KONSTA Planungsgesellschaft mbH, Gelsenkirchen, Januar 2019

Begründung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria Ost“ – Teil A

- Orientierende Gefährdungsabschätzung – geplanter Forensik-Standort auf dem Gelände der ehemaligen Schachtanlage und Kokerei Victoria 1/2 in Lünen: Ahlenberg Ingenieure GmbH, 08.10.2018. (GfV-Grundstück)
- Zusammenfassender Kurzbericht zur geotechnischen Untergrundsituation und zur orientierenden Gründungsberatung für die Gebäude einer Forensik - geplanter Forensik-Standort auf dem Gelände der ehemaligen Schachtanlage und Kokerei Victoria 1/2 in Lünen: Ahlenberg Ingenieure GmbH, 14.09.2018. (GfV-Grundstück)
- Orientierende Gefährdungsabschätzung – ehemalige Schachtanlage und Kokerei Victoria 1/2 in Lünen; B-Plan Nr. 229 Teil A, Grünfläche westlich Forensik: Ahlenberg Ingenieure GmbH, 30.08.2019. (GfV-Grundstück)
- Begründung Sanierungsplangebiet GfV-Fläche: (Ahlenberg Ingenieure GmbH, Oktober 2019)
- Lärmgutachten
Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil A: Möhler und Partner Ingenieure AG, Wuppertal 01.10.2019
- Artenschutzprüfung :
Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 1+2 zum B-Plan 229 Teil A „Viktoria-Ost“ in Lünen
AgL Büro für Umweltgutachten, Saerbeck, Oktober 2019
- FFH-Vorprüfung:
FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 229 „Viktoria Ost“ - Teil A,
Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG, Umweltplanung, Bochum, Oktober 2019

Lünen, Oktober 2019
Abteilung Stadtplanung

Thomas Berger
Abteilungsleiter Stadtplanung

Sabrina Bernstein
Sachbearbeitung / Verfasserin