

**Textliche Festsetzungen**

**Art und Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. In dem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNV festgesetzten Sonstigen Sondergebiet Klinik im Bereich des Zweckbestimmung „Forensik“ sind Kliniken und Krankenhäuser, die dem Maßregelvollzug gem. Maßregelvollzugsgesetz NRW dienen, einschließlich der erforderlichen Neben- und Sportanlagen sowie der Zufrieden der Forensik erforderliche Sicherungsanlage zulässig.

2. In dem Sonstigen Sondergebiet „Forensik“ wird gemäß § 19 BauNV eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3. In dem Sonstigen Sondergebiet sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig. Mitarbeiter- und Besucherstellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten St-Fläche zulässig.

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4. Die entsprechend gekennzeichneten privaten Verkehrsflächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

**Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**  
gem. § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB

5. 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.

6. Im Sonstigen Sondergebiet „Forensik“ sind nachts schutzbedürftige Räume (Schlafräume, Klinikräume, Bettenräume u.ä.) an Gebäuden mit Verkehrsebenen von mehr als 47 dB(A) nachts mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung auszustatten.

7. Ausnahmen von Nr. 6 sind zulässig, wenn die Räume über ein Fenster an einer lärmabgewandten Seite verfügen, welches zur natürlichen Belüftung genutzt werden kann.

8. In dem mit dem Planzeichen „schwarzes Dreieck“ gekennzeichneten Bereichen des Sonstigen Sondergebietes „Forensik“ sind keine Gebäude mit Räumen zu errichten, die mit der besonderen Schutzbedürftigkeit der Forensik-Klinik (SFS/ SBKA) in Zusammenhang stehen. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch Grundrissorientierung luftungstechnisch notwendige Fenster dieser schutzbedürftigen Räume an den lärmbelasteten Fassaden (Richtung Norden und Osten) ausgerichtet sind 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.

9. Ver- und Entsorgungslösungen sind gasundurchlässig zu verlegen. Um das Eindringen von Schadgasen in unterirdische Gebäudeteile zu verhindern, ist in dem Sonstigen Sondergebiet „Forensik“ die Installation einer Sicherheitstechnik erforderlich. Art und Umfang der Sicherheitstechnik sind durch einen Altlastenachverständigen zu planen und dem Kreis Unna zur Zustimmung vorzulegen. Die Installation ist durch einen Altlastenachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren. Die Nutzung der Gebäude darf erst nach schriftlicher Bestätigung des Kreises Unna zur ordnungsgemäßen Realisierung der Gasdurchbruchtechnik erfolgen.

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

10. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) ist die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen einer Maßregelvollzugsanstalt im Sonstigen Sondergebiet „Forensik“ gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB 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.

11. Für das Plangebiet ist ein Sanierungsplan gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodtSchG) aufzustellen, in dem die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen detailliert dargestellt werden. Aufgrund dessen dürfen innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes Forensik“ festgesetzten Fläche, die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen erst dann realisiert werden, wenn die im Sanierungsplan festgesetzten Maßnahmen umgesetzt worden sind und der Kreis Unna den Erfolg der Sanierungsmaßnahmen schriftlich bestätigt hat.

**Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**  
gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

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

13. Eingriffe in den Untergrund sind zu minimieren. Erfolgen im Zuge von Baumaßnahmen tiefere Eingriffe (d. h. im Untergrund ist die zuständige Behörde - Kreisverwaltung Unna, Sachgebiet Wasser und Boden - zu beteiligen. Die Baumaßnahme ist geotechnisch zu begründen. Auszubehälter ist der Verwertung zuzuführen. Kommt eine Verwertung nicht in Betracht ist die ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen.

14. Die gezielte Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser über Sickerschächte, -rigolen, -teiche o.ä. ist aus Vorsorgegründen im Hinblick auf den Grundwasserschutz unzulässig.

15. Die flächenhafte Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist unzulässig.

**Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur, Landschaft und Artenschutz**  
gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen

1. Im Sonstigen Sondergebiet „Forensik“ sind die Dächer von Flachdachgebäuden flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt auch für Bereiche unter aufgeständerten Photovoltaikanlagen. Die Dachbegrünungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Wegeflächen, offene Stellplätze und befestigte Aufenthaltsbereiche im Freien sind mit wasserdurchlässigen Pflasterungen, wassergebundenen Decken oder Regenentwässerungen zu versehen. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn die Funktion der Fläche einem anderen Belag zwingend erfordert.

3. Im Sonstigen Sondergebiet „Forensik“ befindet sich beiderseits der Sicherungsanlage ein gehölzfreier, jeweils 5 m (insgesamt 10 m) breiter Sicherheitsstreifen. Erforderliche Wege sind als Schotterrasen auszubilden. Die Flächen sind mit einer blütenreichen, standortgerechten Saatmischung aus zertifizierter regionaler Herkunft (mind. 50 % Kräuteranteil) zu begrünen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Eine Mahd hat bis zu zweimal pro Vegetationsperiode, aber nicht vor dem 15. Juni, zu erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

**Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen**

4. Die Eingriff-Ausgleichsblanzierung schließt mit einem Defizit von 29.287 Biotopwertpunkten ab. Die Kompensation erfolgt durch folgende Maßnahmen:  
Grünordnung Nr. 1-3)  
• Entwicklung von extensiven Grünlandflächen außerhalb des Plangebietes (vgl. Festsetzung zur Kompensation von Eingriffen in Natur, Landschaft und Artenschutz Nr. 10)  
• Zahlung eines Ersatzgeldes an den Kreis Unna  
• Abbruch vom Waldökokonto der Stadt Lünen beim Kreis Unna  
Die Waldflächen im Eingriffgebiet in einer Größe von 6690 m<sup>2</sup> werden über das Waldökokonto der Stadt Lünen im Flächenverhältnis 1:1 kompensiert.

**Allgemeine Festsetzungen zum Artenschutz**

5. Lichtemissionen sind durch eine angepasste und bedarfsorientierte Beleuchtung zu vermeiden. Für die Beleuchtung der Außenbereiche der Maßregelvollzugsanstalt einschließlich der Stellplätze sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel) einzusetzen. Ein Abstrahlen des Lichtes in die Umgebung ist durch Verwendung von entsprechnenden Lampenabschirmen (Abstrahlwinkel) zu verhindern. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der Außenanlagen und Gebäude ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

6. Auf spiegelflächen oder Fassadenteile ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu verzichten. Die umgebende Sicherungsanlage aus durchsichtigem Polycarbonat ist als Schutz vor Vogeleintrag dauerhaft und wirkungsvoll mit Schutzmaßnahmen wie flächenhaft aufgetragenen Mustern oder Strukturen zu versehen (s. LANUV 2012, Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht).

7. Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen der vorkommenden Arten hat die Baufeldräumung im Zeitraum vom 30.09. – 01.03. zu erfolgen.

8. Zur Vermeidung von spontanen Besiedlungen durch Bodenbrüter sowie Amphibien sind auf der Baufäche entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

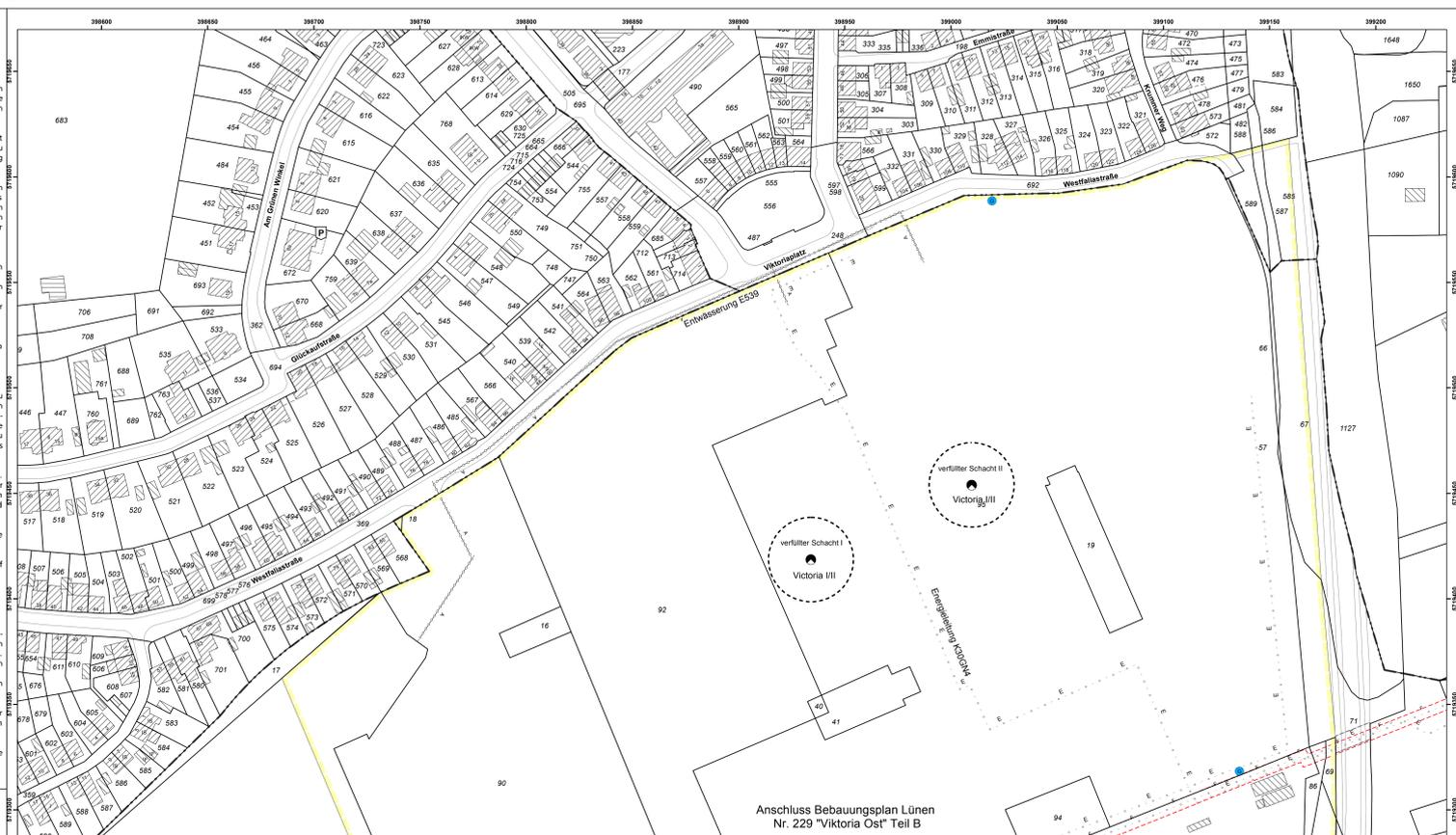
9. Die Störung der umliegenden Bereiche und potentieller Brutreviere ist zu vermeiden.

**Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

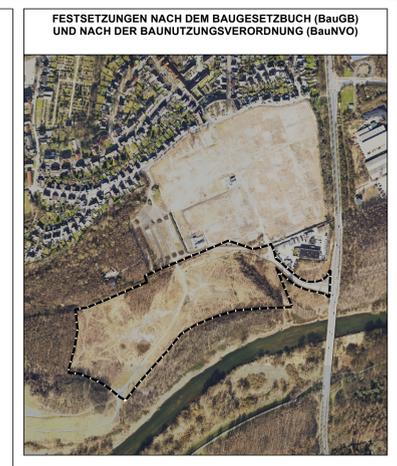
10. externe Ausgleichsfläche: Gemarkung Brambauer, Flur 12, Flurstücke 73, 74 und 662  
Die Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Bodenbrüter erfolgt außerhalb des Plangebietes auf den gekennzeichneten Flächen Gem. Brambauer, Flur 12, Flurstücke 73, 74 und 662 mit einer Gesamtgröße von 3,55 ha. Die Flächen werden als artenreich, extensiv gepflegtes Grünland entwickelt, unterschiedlich strukturiert und vor Betreten geschützt.  
Die Grünlandflächen dienen auch als naturschutzrechtliche Kompensationsflächen in dem Planverfahren.

11. Für Fleckenmähe und den Waldkaut sind Ersatzquartiere einzurichten. Im Umfeld der Eingrifffläche sind in der Fläche sind 40 Fleckenmähe und 3 Waldkautzäunen anzubringen. Die Kontrolle und Pflege der Kästen findet jährlich statt.

12. Im Bereich der Haldefläche Viktoria sind 20 höhlereiche Altholzbäume zu entwickeln, die bis zur Zerfallsphase zu erhalten sind. Die Bäume sind dauerhaft zu markieren.



- Legende**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNV)**
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNV)
  - Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNV)
  - Sonstige Sondergebiete, Klinikgebiete (§ 11 BauNV)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNV)**
- GR2 0,8 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNV)**
- Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberührtiger Bereich
  - Fuß- und Radweg
  - Privatweg
- 7. Flächen F. Versorgungsanlagen, f. die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie f. Ablagerungen; Anlagen, Einricht., u. sonst. Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 (2) Nr. 2 Buchstabe b, Nr. 4 u. (4), § 9 (1) u. Nr. 12, 14 u. (6) BauGB)**
- Versorgungsanlagen
  - Wasser
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)**
- Abwasserleitung unterirdisch
  - Elektrizitätsleitung unterirdisch
  - Fernwärmeleitung (unterirdisch)
  - Schutzstreifen für Versorgungsanlagen
- 12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 (2) Nr. 9 und (4), § 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)**
- Flächen für den Wald
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
  - Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Mit einem Gehrecht zu Gunsten des Flurstücks 494 (Grabland) zu belastende Fläche
  - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
  - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Angrenzender Bebauungsplan
  - Grundwasserstelle
  - Schachtschutzbereich



**Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften:  
- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung.  
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung.  
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinie und die Darstellung des Planlinien (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung.  
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) / SOV. NRW. 212), in der zur Zeit gültigen Fassung.  
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000 in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 568) / SOV. NRW. 793), in der zur Zeit gültigen Fassung.  
- Die Satzung beruht auf § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) / SOV. NRW. 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Der Rat der Stadt Lünen hat am 03.05.2018 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. (Niederschrift Nr. 2218)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am xx.xx.xxxx gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. (Niederschrift Nr. xxxxx)

Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Lünen hat am xx.xx.xxxx gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Lünen, \_\_\_\_\_

Sachbearbeiter/in: Bürgermeister Schriftführer/in

Der Satzungsbeschluss vom xx.xx.xxxx ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ ersichtlich bekannt gemacht worden.

Lünen, \_\_\_\_\_

Abteilung Vermessung  
Städtischer Vermessungsrat

Im gesamten Plangebiet gelten: **Rechtskraft.**  
Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 04.03.1988.  
Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzungen betr. § 136a - § 136c BauGB vom 06.04.1998.

**Stadt Lünen**

**Entwurf (Oktober 2019)**

**Bebauungsplan Nr. 229**

**"Victoria Ost" Teil A**

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung von Oktober 2019 einschließlich Umweltbericht.

Maßstab 1:1.000