Stadt Lünen

Begründung

für den Bebauungsplan

Lünen Nr. 157 „Im Berge Ost“ 1. Änderung

Mai 2008

Inhalt

1. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

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
3.2 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 Altlasten

6. Auswirkungen auf die Umwelt

6.1 Verkehr und Immissionsschutz
6.2 Landschaftsplanung/Schutzgebiete
6.3 Flora und Fauna
6.4 Boden und Wasser
6.5 Klima und Luft
6.6 Landschaft und Erholung
6.7 Belange der Menschen
6.8 Eingriffs- Ausgleichsregelung

7. Flächenbilanz

8. Bodenordnung

9. Festsetzungen und Hinweise

1. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

1.1 Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes an seinem jetzigen Betriebsstandort. Der im Änderungsbereich des Bebauungsplanes angesiedelte Gewerbebetrieb beabsichtigt am jetzigen Standort zu erweitern und zusätzlich bisher ausgelagerte Betriebsteile an diesem Standort zu bündeln. Wegen der speziellen Grundstückssituation und auf Grund stetigen Wachstums stößt der Betrieb an seinem jetzigen Standort an seine Expansionsgrenzen. Um den Betrieb an diesem Standort halten zu können und ihm gleichzeitig die erforderlichen Expansionsmöglichkeiten zu bieten, muss daher der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden.

Die Stadt Lünen beabsichtigt hierfür den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 157 „Im Berge Ost“ im Zuge einer 1. Änderung den betrieblichen Expansionserfordernissen anzupassen. Dieser Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf vorhabenbezogen der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird, was bei dem vorliegenden Vorhaben mit ca. 4.600,00 m² Grundfläche nicht der Fall ist.

1.2 Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 15. April 2008 die Änderung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 157 „Im Berge Ost“ gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Öffentlichkeit konnte sich vom 19.05.2008 bis 06.06.2008 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergaben sich hieraus keine planungsrelevanten Auswirkungen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Stadtteils Brambauer in der Gemarkung Brambauer, Flur 1 und erfasst die Flurstücke 1351, 1352, 1362 und 1363 tlw.

Der räumliche Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Osten, Süden und Norden durch die westliche Grenze der Straße „Pierbusch“
- im Westen durch die westlich Grundstücksgrenze des Flurstücks 1351 und dessen Verlängerung nach Norden

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, der ca. 0,58 ha umfasst, ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

2.2 Landschaftsplan Nr.1

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet dar.

2.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 22.05.2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes Lünen Nr. 157 „Im Berge Ost“. Der Planbereich ist im B-Plan als ein Gewerbegebiet mit einer Gebäudehöhe von mind. 6,00 m und max. 8,00 m über Straßenniveau, abweichender Bauweise und einer GRZ/GFZ von 0,8/1,6 festgesetzt. In Ost-West Richtung wird das Plangebiet von einer ca. 10 m breiten öffentlichen Grünfläche durchzogen, die die nördlich und südlich gelegenen Gewerbegrundstücke voneinander trennt. Diese Plangebietsfläche des Bebauungsplanes „Im Berge Ost“ wird durch den neuen B-Plan Lünen Nr. 157 „Im Berge Ost“ 1. Änderung ersetzt.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Ortsteils Lünen-Brambauer mit direkter Anbindung an die Brambauer Straße als Hauptverbindungsstraße zum Zentrum. Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Gewerbebetrieb, der über die nördliche Grundstücksgrenze hinaus expandieren möchte. Die direkte Umgebungsnutzung wird durch gewerbliche Aktivitäten geprägt.

3.2 Infrastrukturelle Situation

Das Plangebiet wird für den Individualverkehr über die Brambauer Straße mit zwei separaten Zufahrten zum Gewerbegebiet „Im Berge Ost“ erschlossen. Diese münden in die stark frequentierte Bundesstraße 54 „Dortmunder Straße“ als Anbindung an die Innenstadt. Das Plangebiet ist direkt an den öffentlichen Personen Nahverkehr angeschlossen. Die Bushaltestelle liegt unmittelbar an der Kreuzung Zum Pier/Brambauer Straße. Es halten die Linien C 1 und 107 mit direkter Verbindung in die Innenstadt von Lünen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über das vorhandene Netz gewährleistet.

4. Städtebauliches Planungskonzept

Im Rahmen der angestrebten Bebauungsplanänderung sollen die beiden im Plangebiet getrennt von einander liegenden Gewerbegrundstücke räumlich und funktional zusammengeführt werden. Hierzu ist es erforderlich die Festsetzung der derzeitigen öffentliche Grünfläche im Plangebiet aufzuheben und durch eine Festsetzung als gewerbliche Baufläche zu ersetzen. Die Einziehung des Grünstreifens ist, da es sich um ein „Kopfgrundstück" handelt, an dieser Stelle ausnahmsweise städtebaulich vertretbar. Der ursprüngliche Leitgedanke eines mit Grünflächen durchzogenen Gewerbegebietes im Sinne von „Arbeiten im Park" bleibt für das restliche Gewerbegebiet weiterhin erhalten. Die beiden rückwärtigen Baugrenzen sollen im Zuge der Änderung entfallen, so dass eine durchgängige Bebauung ermöglicht wird. Die sonstigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes bleiben jedoch alle erhalten, so dass sich grundlegend nichts an der ursprünglich konzipierten städtebaulichen Leitidee ändern wird.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Hinblick auf die derzeitige und geplante Nutzung wird das als **GE** bezeichnete Baugebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 157 „Im Berge Ost" werden übernommen. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche soll durch die 1. Änderung aufgehoben und durch eine gewerblich nutzbare Fläche ersetzt werden.

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz ist davon auszugehen, dass von dem geplanten Gewerbegebiet keine nachteiligen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete und Anlagen ausgehen. Durch die Festsetzungen nach der Abstandsliste ist der Schutz der Wohnnutzung am östlichen Rand des Ortsteils Brambauer ausreichend gewährleistet. Weitergehende Immissionsschützende Festsetzungen im Bebauungsplan sind auf Grund der zielgruppenspezifischen Ausrichtung der Ansiedlungsstrategie nicht erforderlich.

Zur Sicherung des stadtentwicklungspolitischen Ziels, den Einzelhandel in den zentralen Bereichen zu konzentrieren, erfolgt für das Gewerbegebiet die Festsetzung, dass Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig sind. Ausnahmsweise zulässig sind solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben stehen und bei denen die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung der Gesamtgeschossfläche des Bauvorhabens untergeordnet (< 50%) ist. Die Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

Diese vorstehende Regelung ist erforderlich, um zu verhindern, dass sich zunehmend kleinere Betriebe deutlich unterhalb der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Vermutungsgrenze von 1.200 qm Geschossfläche an nicht städtebaulich integrierten Standorten ansiedeln. Dem liegt die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung zugrunde, Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion in den Ortszentren anzusiedeln, soweit Art und Umfang des Betriebes dies zulassen. Gleichzeitig werden damit in den Gewerbegebieten Flächen für die Betriebe freigehalten, die auf derartige Standorte angewiesen sind und städtebaulich unerwünschte Umnutzungstendenzen vermieden.

Die Ausnahmeregelung für Verkaufsstellen von Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem solchen Betrieb stehen, zielt auf eine Betriebskategorie ab, deren Einzelhandelsbetriebsteile und –aktivitäten nur untergeordnet sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit solcher Verkaufsstellen steht der mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verfolgten generellen Zielsetzung nicht entgegen, da die damit im Zusammenhang stehenden produzierenden Betriebe allein schon wegen ihres Störgrades in der Regel nicht in den Zentren angesiedelt werden können, die Verkaufsstellen nur untergeordnete Betriebsteile darstellen und daher nicht die üblicherweise zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Zentren mit sich bringen.

Um das zentrale Ziel, durch die Ansiedlung von technologieorientierten kleineren und mittleren Betrieben und Dienstleistungsunternehmen im Plangebiet den Strukturwandel in Lünen voranzutreiben und zu sichern, werden die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 2 Nr.3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden zur Wahrung des Gebietscharakters ebenfalls gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Nur durch den Ausschluss dieser Nutzungen kann das verfolgte Ziel der Schaffung eines städtebaulich und ökologisch qualifizierten „Gewerbe- und Dienstleistungsparks“ mit zukunftssicheren und hochwertigen Arbeitsplätzen gewährleistet werden. Für die vorderen Grundstücksbereiche –entlang der Erschließungsstraßen- wird die Festsetzung getroffen, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig und in den Obergeschossen Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. Zum einen soll durch diese Festsetzungen ein repräsentativer Bereich als „Kopfzone“ entlang der Erschließungsstraßen geschaffen werden und zum anderen soll das ausnahmsweise zulässige Wohnen ausschließlich auf diese Bereiche konzentriert werden. Mit dieser Festsetzung korrespondiert die Festsetzung, dass in den hinteren Grundstücksbereichen Wohnungen im o.g. Sinne nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. Abs. 8 BauNVO nicht zulässig sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die getroffene Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung soll dem zukünftigen Nutzer eine möglichst optimale Grundstücksausnutzung ermöglichen. Damit sich die zukünftige Bausubstanz harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügt, wird die Höhe der baulichen Anlagen mit mind. 6,00 m bzw. max. 8,00 m über Straßenoberkante festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet 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 getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine flexible bauliche Nutzung des Grundstücks zu.

5.4 Erschließung/Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur. Das Gewerbegebiet wird über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt an die Brambauer Straße angebunden. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken in den dafür planungsrechtlich zugelassenen Grundstücksbereichen.

5.5 Altlasten

Das gesamte Plangebiet wurde in der Vergangenheit (bis zur Umsetzung des Bebauungsplanes) ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Eine historische Recherche an Hand von Luftbildern ergab keine Hinweise auf eine ehemalige industrielle Nutzung des Geländes. Eine von der Stadt Lünen 1990 verauftragte bodenhygienische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Analyseergebnisse den Grundbelastungswerten von anthropogen unbelasteten Böden entsprechen. Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen und/oder Altlasten ergaben sich nicht.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Lünen Nr. 157 "Im Berge Ost" 1. Änderung in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - aufzustellen.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt und sie unterliegen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; d. h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Pflicht zum ökologischen Ausgleich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

6.1 Verkehr und Immissionsschutz

Die mit der Bebauungsplanänderung verbundene Überplanung der öffentlichen Grünfläche zu einer gewerblichen Baufläche lässt im Zusammenhang mit der angrenzenden schon vorhandenen gewerblichen Nutzung des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche keine weiteren messbaren Auswirkungen auf den Verkehr und zusätzliche Immissionen erwarten.

6.2 Landschaftsplanung/Schutzgebiete

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebietes „Im Berge-Ost“ und ist nicht Bestandteil des Landschaftsplanes Lünen. Es sind keine Schutzgebiete oder Biotope nach §62 LG ausgewiesen. FFH Gebiete sind weder direkt noch indirekt betroffen (Entfernung > 1.500 m).

6.3 Flora und Fauna

Der durch die Planung in Anspruch genommene Grünstreifen wird zum überwiegenden Teil von einer extensiv gepflegten Gras- und Hochstaudenflur eingenommen. In dieser Fläche stehen zwei angepflanzte Gehölzgruppen mit Wildrosen und Weißdorn. Zeigerpflanzen für extrem feuchte oder trockene Standorte sind nicht vorhanden.

Der Grünstreifen ist Bestandteil eines Grünflächenverbundes innerhalb des Gewerbegebietes. Mit der geplanten Überbauung wird die Ausdehnung dieses Verbundsystems eingeschränkt. Durch die Lage der geplanten Bebauung am Ende des Grünstreifens an der ohnehin vorhandenen Straßenzäsur wird das Verbundsystem lediglich um 60 m verkürzt und nicht unterbrochen. Aufgrund der geringen Ausdehnung ist der Bereich kein Bestandteil des lokalen Biotopverbundsystems im Stadtökologischen Fachbeitrag. Seltene oder geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor. Umfassende faunistische Bestandsaufnahmen liegen nicht vor. Bei einer Ortsbegehung konnten keine Tierarten oder Brutplätze festgestellt werden.

Der Grünstreifen ist Bestandteil einer noch unbebauten nördlich angrenzenden großen Grünlandfläche und bietet besonders mit seinen blütenreichen Hochstauden Nahrungshabitate besonders für Insekten und Vögel und Lebensraum für Bodenbrüter. Bei Inanspruchnahme der ausgewiesenen Bebauungsflächen werden diese ausgedehnten Grünlandbereiche jedoch ohnehin in Weitläufigkeit und Vielfalt eingeschränkt. Die Inanspruchnahme des Grünstreifens stellt im Gesamtzusammenhang nur einen geringen Eingriff in mögliche Lebensräume dar. Die Gehölzstrukturen sind z. Teil noch relativ jung und bieten daher noch wenige Nistmöglichkeiten für Vogelarten. Das Vorkommen weiterer seltener oder geschützter Tierarten ist nicht bekannt.

6.4 Boden und Wasser

Der Planungsraum gehört zur Landschaftsökologischen Raumeinheit der Sandlößgebiete. Es handelt sich um leicht welliges Gelände mit Sandlöß-Braunerde und einem hohen Grundwasserflurabstand. Der Boden ist gut wasserdurchlässig und nährstoffhaltig. Der Planungsraum wurde früher als Acker genutzt. Durch die Umsetzung der geplanten Baumaßnahme wird eine Fläche von rd. 600 m² versiegelt.

6.5 Klima und Luft

Im Planbereich herrscht ein Freilandklima vor. Bei nächtlichem Strahlungswetter kann es zur Bildung von Kaltluft kommen, die jedoch aufgrund der Geländeneigung in Richtung Kanal abfließen kann. Das System der Grünzüge im Gewerbegebiet hat neben den naturschutzfachlichen und optischen Gründen in gewissem Maße auch eine lokalklimatische Regenerations- und Austauschfunktion. Diese Funktion wird infolge der geplanten Bebauung aus klimatologischer Sicht an dieser Stelle nur marginal beeinflusst. Spürbare Veränderungen des Lokalklimas werden sich dadurch jedoch nicht einstellen.

6.6 Landschaft und Erholung

Das Gewerbegebiet „Im Berge-Ost“ wird sowohl von einem Grünstreifensystem als auch von einem davon getrennten Wegenetz durchzogen. Dabei sind die extensiv gepflegten Grünstreifen von einer Nutzung durch Menschen ausgeschlossen. Die Erholungsfunktion innerhalb des Gebietes wird durch geplante Maßnahme dementsprechend nicht beeinträchtigt.

Die Überbauung des Grünstreifens bewirkt eine Veränderung des Landschaftsbildes. Diese grünen, unbebauten Streifen sollen neben der Funktion als Verbundsystem auch durch die optische Trennung zwischen den Baufeldern den Eindruck von Weitläufigkeit und anspruchsvoller Gestaltung hervorrufen. Dieser Eindruck geht im Planungsraum teilweise verloren.

6.7 Belange der Menschen

Bis auf die negative Veränderung des optischen Eindrucks sind Belange von Menschen nicht wesentlich betroffen.

6.8 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Beschleunigte Verfahren unterliegen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; d. h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Pflicht zum ökologischen Ausgleich. In dem vorliegenden Verfahren ist es jedoch erforderlich, für die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 157 „Im Berge Ost“ festgesetzte öffentliche Grünfläche, einen Ausgleich herbeizuführen, da diese Fläche als Ausgleichsfläche im Rahmen der ursprünglichen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung angerechnet wurde.

Die methodische Vorgehensweise zur Bewertung der Eingriffe des Bebauungsplanes in die Natur und Landschaft basiert auf dem Handlungsleitfaden des Kreises Unna zur Bewertung von

Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Ausgleichsmaßnahmen. Die nachfolgenden Tabellen dokumentieren den Ausgangszustand des Plangebietes und den Zustand des Plangebietes nach Realisation der Bebauungsplanänderung, sowie die Gesamtbilanz des Eingriffs.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (IST – Zustand)

Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert (lt. Biotoptypenwertliste)	Einzelflächenwert (Sp. 3 x Sp. 4)
3.4/8.2	Öffentl. Grünfläche	600	0,6	360
	Gesamtflächenwert A			**360**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des B-Planes (SOLL - Zustand)

Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert (lt. Biotoptypenwertliste	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 5)
1.1	Versiegelte Fläche	600	0	00,0
	Gesamtflächenwert B			**0**
Bilanz: Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A:				**-360**

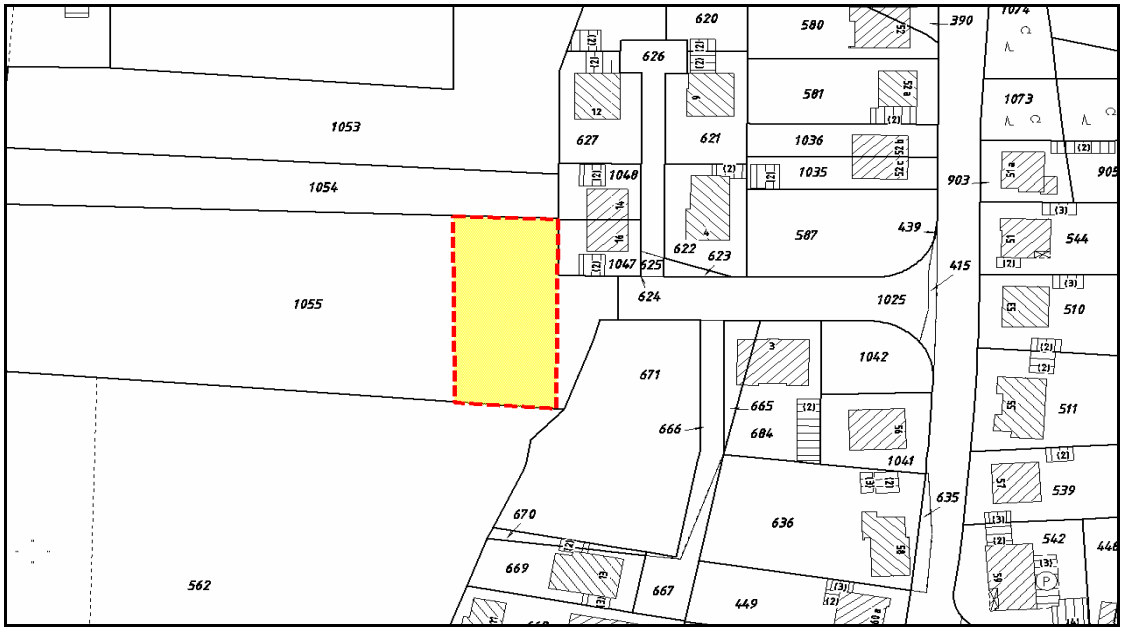
Die Eingriffsbilanzierung schließt mit einem Ausgleichsdefizit in Höhe von 360 Ökopunkten ab. Der Ausgleich kann nicht im Bebauungsplangebiet selbst realisiert werden. Auch im direkten Umfeld des Bebauungsplanes besteht keine Möglichkeit den Ausgleich herzustellen, da bereits für den Ursprungsbebauungsplan Nr. 157 „Im Berge Ost“ das direkte Umfeld für Ausgleichsmaßnahmen genutzt wurde. Der Ausgleich erfolgt daher in Gahmen, im Zusammenhang mit einer weiteren Ausgleichsmaßnahme, über die Aufwertung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen.

C. Externer Ausgleich

	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert	Einzelflächenwert
A. IST-Zustand	3.1	Acker	900	0,3	270
B. SOLL-Zustand	6.3	Aufforstung	900	0,7	630
Gesamtbilanz (B -A):					**360**

Lage der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche liegt in der Gemarkung Gahmen, Flur 2, Flurstück 1090 (Vorgängerflurstück 1055) und befindet sich im Eigentum der Stadt Lünen (s. Lageplan). Durch diese Maßnahme wird der Eingriff vollständig kompensiert.



7. Flächenbilanz

	Flächengröße in m²	Flächenanteil in %
Gewerbegebiet	4.628	79,00
Private Grünflächen	1.230	21,00
Gesamt	**5.858**	**100,00**

8. Bodenordnung

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

9. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:1000 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 21.12.2006 getroffenen Festsetzungen i.V.m. der BauNVO vom 22.04.1993 in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Lünen, den 23.05.2008

Fachbereich Planen,
Bauen, Umwelt, Verkehr

gez. Host

Hans-Bernd Host
Fachbereichsleiter

Abteilung Stadtplanung

gez. Schwerd

Michael Schwerd
Verfasser