

## Begründung

für den Bebauungsplan

### Lünen Nr. 165 „Minister Achenbach I/II“, 3. Änderung

vom 10. Mai 2007

#### Planungsanlass / Änderungsbedarf

Der Bebauungsplan Lünen Nr. 165 „Minister Achenbach I/II“ ist in seiner Ursprungsfassung am 28.12.1995 rechtsverbindlich geworden. Die 1. Änderung, die eine umfassende Planrevision für das gesamte Plangebiet zum Inhalt hatte, wurde am 18.7.2001 rechtsverbindlich. Zuletzt ist der Plan in zwei kleinen Teilbereichen geändert worden, um die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen einzuschränken. Diese 2. Änderung hat am 25.7.2005 Rechtskraft erlangt.

In seiner Sitzung am 6.6.2005 hat der Ausschuss für Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung den Empfehlungsbeschluss gefasst, für die Teilfläche südlich der Zechenstraße zwischen dem zentralen Grünzug und der Wilfried-Diekmann-Straße den Bebauungsplan mit dem Ziel einer Festsetzung als GI-Gebiet zu ändern. Die ca. 3,6 ha große Fläche ist nach Ansicht der WZL GmbH wegen der gültigen planungsrechtlichen Festsetzung als Gewerbefläche im Sinne des § 8 BauNVO nicht marktfähig. Daher soll versucht werden, durch geeignete Festsetzungen, insbesondere in Hinblick auf eine Ausweitung der Betriebszeiten und die An- und Ablieferung, eine deutlich bessere Ausnutzbarkeit zu erreichen.

Ein an der Mengeder Straße 73 / Zechenstraße 46 ansässiger Speditionsbetrieb hat im 4. Quartal des Jahres 2005 insgesamt drei Bauanträge zur Erweiterung seines Betriebs (Anbau an zwei Gebäude, Vergrößerung der Hoffläche) gestellt. Zwei der Anträge sind nach den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig. Das Vorhaben wird von der WZL GmbH jedoch unter Wirtschaftsförderungsgesichtspunkten befürwortet. Daher sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu schaffen.

#### 1. Lage und Begrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Lünen Nr. 165 „Minister Achenbach I/II“ liegt im südwestlichen Quadranten des Stadtteils Brambauer. Die geplanten Änderungen betreffen zwei Teilflächen in der Gemarkung Brambauer, Flur 9 und 14.

##### östliche Teilfläche:

Die Fläche liegt mitten im Gewerbe- und Industriegebiet Achenbach und wird begrenzt von der Südseite der Zechenstraße und der Nutzungsgrenze zwischen GE und GI auf der Nordseite der Zechenstraße zwischen der Straße An der Kohlenwäsche und

der Einmündung Wilfried-Diekmann-Straße im Norden, dem Nord-Süd-Grünzug im Westen sowie der Wilfried-Diekmann-Straße im Süden und im Osten.

nördliche Teilfläche:

Die Fläche im Eingangsbereich des Gewerbe- und Industriegebietes Achenbach wird begrenzt von der Stadtgrenze zu Dortmund, der Zechenstraße und der Ostgrenze des Flurstücks 1142 im Westen, der Mengeder Straße im Norden, der Straße Zum Holzplatz und der Zechenstraße im Süden sowie vom Weg in Verlängerung der Achenbachstraße im Westen.

Die Größe des gesamten Bebauungsplangebietes beträgt ca. 55 ha, die zu ändernde Teilfläche 1 hat eine Größe von ca. 4,8 ha, die Teilfläche 2 von ca. 4,2 ha.

## **2. Planungsziele**

Teilfläche 1

Die Verwaltung hat gemeinsam mit der städtischen Wirtschaftsförderung (WZL GmbH) unter Beteiligung des Staatlichen Umweltamtes (StUA) die Möglichkeiten untersucht, die Zielsetzung einer besseren Vermarktung zu erreichen. Denkbare Regelungen ohne eine Änderung des Bebauungsplans, um im Einzelfall über Gutachten großflächige Ansiedlungen zu ermöglichen, werden seitens der WZL GmbH wegen des erhöhten Aufwandes für den Investor und wegen der verbleibenden Rechtsunsicherheit als nicht zielführend abgelehnt.

Nach Rücksprache mit dem StUA, bestehen gegen eine Ausweisung der betreffenden Fläche als GI-Gebiet unter Beibehaltung der jetzt zulässigen Abstandsklassen keine Bedenken. Eine Ausweitung der Liste zulässiger Betriebe gemäß Abstandserlass ist aus Sicht des StUA allerdings nicht möglich. Als Alternative zur Festsetzung von Abstandsklassen gemäß Abstandserlass könnte auch mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel gearbeitet werden. Damit ließe sich die Liste zulässiger Nutzungen im Einzelfall erweitern. Dieses Instrument wird von der Wirtschaftsförderung aufgrund der Probleme bei der Anwendung (Gutachten, keine Planungssicherheit im Vorfeld) abgelehnt.

Teilfläche 2

Das Betriebsgelände einer Spedition an der Mengeder Straße war ursprünglich in seinem Bestand in den Bebauungsplan übernommen worden. Zudem war westlich angrenzend bis zur neuen Zechenstraße eine Erweiterungsfläche vorgesehen. Diese wich bezüglich der Festsetzungen von der städtebaulichen Gesamtkonzeption des Gebietes Achenbach ab (Orientierung der überbaubaren Fläche zum vorhandenen Betriebsgelände und nicht zur zentralen Erschließungsachse, geringere gestalterische Anforderungen entsprechend der vorhersehbaren Nutzung). Der eigentliche städtebauliche Eingang in das Industrie- und Gewerbegebiet Achenbach I/II war südlich dieser potentiellen Erweiterungsfläche vorgesehen.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden dann konkrete Erweiterungsabsichten des Unternehmens in die Planung integriert und die überbaubare Fläche wie im übrigen Plangebiet bis an die Zechenstraße herangeführt. Diese erste Betriebserweiterung ist 2002 realisiert worden.

Die jetzt vorliegende Planung für die weitere Vergrößerung des Betriebsgeländes geht über den planerisch für den Betrieb vorgesehenen Bereich hinaus. Bei der Realisierung würden Baugrenzen überschritten und Baufelder tangiert, für die weitergehende textliche und gestalterische Festsetzungen gelten. Da mit den Abweichungen, die das jetzt beantragte Vorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplans aufweist, die Grundzüge der Planung berührt werden, ist das Instrument der Befreiung gemäß 31 Abs. 2 BauGB nicht anwendbar.

Die ursprüngliche städtebauliche Idee einer Eingangssituation jenseits des Bereiches, der durch die vorhandene Umspannstation und den Betriebshof der Spedition geprägt war, hat mit der inzwischen realisierten neuen Bebauung entlang der Zechenstraße ihren Sinn verloren. Aufgabe der Änderungsplanung ist es nun, den städtebaulich-funktionalen Übergang von der entstandenen Bestandssituation in den weiteren Verlauf der Zechenstraße zu gestalten. Durch die Vereinigung der bisher getrennten Baufelder auch im hinteren Grundstücksbereich soll die Möglichkeit einer durchgehenden Bebaubarkeit des erweiterten Betriebsgeländes geschaffen werden.

### **3. Planungsrechtliche Vorgaben**

#### Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lünen (rechtswirksam seit dem 3.2.2006) stellt grundsätzlich Gewerbe- und Industriegebiete, für die kein qualifizierter Bebauungsplan besteht, gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Ausnahmen sind Bereiche, die im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB eindeutig einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO entsprechen. Diese werden als „Industriegebiet“ dargestellt. Für gewerblich-industrielle Flächen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, werden entsprechend dem bestehenden Planungsrecht Baugebiete gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 und 9 dargestellt. Für die Teilfläche 1 stellt der Flächennutzungsplan demzufolge „Gewerbegebiet“ dar. Für die Teilfläche 2 stellt der FNP auf der Westseite der Zechenstraße „Industriegebiet“ und auf der Ostseite „Gewerbegebiet“ dar.

#### Regionalplan

Der Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) vom August 2004 stellt das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar.

Landschaftsplan Nr. 1

Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich teilweise (u. a. Bergehalde) im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen. Die Änderungsbereiche der 3. Änderung liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans.

Bergrecht

Die Bergaufsicht für das Gelände der ehemaligen Schachanlage und Kokerei Minister Achenbach endete aufgrund § 69 Abs. 2 BBergG am 7. März 1995, mit Ausnahme der Gleisanlage der früheren Anschlussbahn. Diese wurde erst am 20. August 1999 aus der Bergaufsicht entlassen. Weiterhin unter Bergaufsicht verbleiben das Grundwasser und die mit der Überwachung des Grundwassers verbundenen Einrichtungen sowie die beiden Schächte Minister Achenbach 1 und 2 einschließlich der Entgasungseinrichtungen.

Im April 1998 erfolgte durch die Bergbehörde die Zulassung des „Betriebsplans für ein Grundwassermonitoring-Programm“, das Festlegungen über die Anzahl und Lage von Grundwassermessstellen sowie den Beprobungsrhythmus enthält. Der Betriebsplan ist nicht befristet. Die Ergebnisse der Grundwasserbeprobungen werden zu einem späteren Zeitpunkt aber Grundlage für die Entscheidung über die Beendigung der Bergaufsicht über das Grundwasser oder über eine erforderliche Sanierungsmaßnahme herangezogen. Die Schächte Minister Achenbach 1 und 2 bleiben einschließlich der Entgasungseinrichtungen unter Bergaufsicht. Zustand und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen unterliegen der regelmäßigen Kontrolle.

**4. Bestandsbeschreibung**Nutzung

## Teilfläche 1

Im Südwesten des Änderungsbereiches ist eine ca. 6.600 qm große Fläche gewerblich genutzt (Großhandel für Dachdeckerbedarf, betriebsgebundene Wohnung), die übrige Fläche ist noch ungenutzt. Auf einem Großteil der Fläche ist im Zuge der Altlastensanierung ein Drain- und Dichtsystem eingebaut worden.

## Teilfläche 2

Im Nordwesten des Änderungsbereiches, an der Stadtgrenze zu Dortmund liegen an der Mengeder Straße zwei Wohngebäude. Im Nordosten des Änderungsbereiches liegt das Betriebsgelände eines Speditions- und Logistikbetriebes mit Büro- und Lagergebäuden sowie großen LKW-Abstellflächen. Südlich schließt sich das Gelände der Arbeitsloseninitiative Lünen e. V. an. Ein Teil der Fläche ist im Rahmen einer Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahme landschaftsgärtnerisch gestaltet worden. Am südöstlichen Rand des Änderungsbereiches liegen zwei Gewerbebetriebe (Schreinerei, Getränkegroßhandel mit betriebsgebundener Wohnung). Die Industrie- und Gewerbeflächen westlich der Zechenstraße sind noch ungenutzt.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes werden im Plangebiet nicht berührt.

Verkehr

Die Hauptanbindung des Bebauungsplangebietes an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt im Westen über die Einmündung Zechenstraße in die Königsheide (L 654) auf Dortmunder Stadtgebiet mit Anbindung an die Anschlussstelle Dortmund Nordwest der BAB A2. Eine weitere Anbindung der Zechenstraße im Osten an die Brechtener Straße dient hauptsächlich dem innerörtlichen Verkehr.

Haltestellen des ÖPNV befinden sich in fußläufiger Entfernung am Rande des Plangebietes.

Vorhandene Infrastruktur

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Straßen sind ausgebaut, die Ver- und Entsorgung ist über das vorhandene Leitungssystem gewährleistet.

**5. Verfahrensstand - Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 7.2.2006 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 165 „Minister Achenbach I/II“ beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.2.2006 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 2. 5. bis zum 2. 6. 2006.

Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 8.12.2006 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 6.2.2007 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und im Ergebnis die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 5.3. bis einschließlich 5.4.2007 durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 19.2.2007 über die Offenlegung informiert. Bedenken und Anregungen wurde nicht vorgebracht.

Nachtrag:

*Der Rat der Stadt Lünen hat am 10.5.2007 die 3. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 25.5.2007 ortsüblich bekannt gemacht.*

**6. Planungsmaßnahmen**Teilfläche 1

Die Teilfläche des Bebauungsplans besteht aus den Baufeldern GE 15 bis GE 19 und GE 22, sowie GE 29 auf der Nordseite der Zechenstraße. Die Baufelder unterscheiden sich hinsichtlich der zulässigen Abstandsklassen, der Festsetzungen zum betriebszugehörigen Wohnen und hinsichtlich der gestalterischen Festsetzungen.

Das Baufeld GE 15, in dem ein Großhandelsbetrieb für Dachdeckerbedarf ansässig ist, wird verkleinert und auf die von dem Betrieb genutzte Fläche reduziert. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Auch für das Baufeld GE 17, soweit es bereits genutzt ist, werden keine Änderungen vorgenommen.

Das Baufeld GE 16 wird entsprechend um die genutzten Teile des Baufeldes GE 15 reduziert. Die Art der Nutzung wird von GE in GI umgewandelt. Die übrigen Festsetzungen, einschließlich der zulässigen Abstandsklassen, bleiben unverändert. Die Restfläche des Baufeldes 17 wird von GE zu GI. Die „Kopfbzonen“-Festsetzungen bleiben erhalten.

Das Baufeld GE 19 wird ebenfalls von der Nutzungsart GE zu GI umgewandelt, alle sonstigen Festsetzungen werden nicht verändert. Die Baufelder GE 18 an der Zechenstraße und GE 22 an der Gabelung der Wilfried-Diekmann-Straße sowie das Baufeld GE 29 haben städtebaulich eine besondere Bedeutung. Es handelt sich hierbei um die so genannten „Kopfbzonen“, die durch einheitliche Geschossigkeit und Materialwahl dem Gewerbe- und Industriegebiet ein gestalterisches Gepräge geben sollen. Dazu wird auch das betriebsgebundene Wohnen, als ausnahmsweise Nutzung in den Obergeschossen, in diesen Bereichen konzentriert und es sind nur bestimmte Nutzungsarten (Büro, Ausstellungsflächen) zulässig. Eine GI-Festsetzung wäre daher in diesen Bereichen nicht zwingend erforderlich. Um jedoch einerseits die Möglichkeit des betriebsgebundenen Wohnens in diesen Bereichen zu erhalten ohne andererseits die GI-Nutzung dadurch wieder einzuschränken, werden auch diese Baufelder unter Beibehaltung der übrigen Festsetzungen von GE zu GI verändert.

Teilfläche 2

Die Teilfläche 2 betrifft die Baufelder GE 3 bis GE 5, GE 11 und GE 13 sowie GI 1 und GI 2. Die Baufelder GE 3 und GE 5 waren das ursprüngliche Betriebsgrundstück eines Speditionsunternehmens. Das Baufeld GE 4 war planerisch als Erweiterungsfläche für diesen Betrieb vorgesehen und wird inzwischen auch entsprechend genutzt. Die südliche Grundstücksgrenze bildete auch die Grenze zu dem Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes Achenbach, für den ein städtebauliches Konzept mit entsprechenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen besteht.

Um die aktuellen Erweiterungsabsichten des Betriebes ermöglichen zu können, muss nun diese Grenze weiter nach Süden verschoben werden. Teile des Baufeldes GE 11

## **I Stadt Lünen**

Bebauungsplan Lünen Nr. 165 „Minister Achenbach I/II“, 3. Änderung / Begründung

werden bezüglich ihrer Festsetzungen den angrenzenden Baufeldern GE 4 und GE 5 zugeschlagen. Die zugehörigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden angepasst. Im Saldo bleibt die Größe der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen dabei konstant. Die bisherige Betonung der Eingangssituation über Baulinien und zwingende Zweigeschossigkeit im Baufeld GE 13 (Kopfzone) wird ebenfalls an die neue Grundstückssituation angepasst.

Auf der Westseite der Zechenstraße werden in den Baufeldern GI 1 und G2 diese Veränderungen der Kopfzonen und der Baugrenzen bzw. -linien spiegelbildlich übernommen.

Im Baufeld GE 11 werden zudem die Modulgrenzen, die als nachrichtliche Darstellung Bestandteil des Plans sind, an die veränderten Grundstückszuschnitte angepasst.

## **7. Umweltschutz**

### **7.1 Umweltbericht**

Nach den Vorschriften des neuen Baugesetzbuches (Rechtsstand Juli 2004) umfasst die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit neben den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung auch die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Dies bezieht sich in der Hauptsache auf umweltrelevante Aspekte. Im Rahmen der Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.2.06 um Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung gebeten worden.

Folgende Anregungen und Hinweise wurden vorgebracht:

#### **AK Umwelt und Heimat:**

Keine Bedenken

##### Anregungen:

Die Abstände der beabsichtigten Gewerbe- / Industriegebäude zu angrenzenden Wald- und Grünflächen bzw. zur Wohnbebauung sollten nach den Empfehlungen der zuständigen Fachbehörden – insb. des StUA - eingehalten werden.

Bei einer Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein entsprechender Ausgleich zu leisten.

#### **Stadt Waltrop**

keine Bedenken

##### Anregung:

Den Ausschluss von Einzelhandel weiterhin sicherstellen.

#### **RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice**

- Regionalcenter Netzplanung:

Hinweis auf bestehende Stromversorgungs- und Fernmeldeleitungen

- Asset-Service Hoch-/Höchstspannungsnetz:

Hinweis auf Hochspannungsleitung am westlichen Rand des Plangebietes (von der Änderungsplanung nicht betroffen)

#### **Stadtwerke Lünen**

keine Bedenken

##### Anregung:

Standort Trafostation beibehalten

**Staatliches Umweltamt**

keine grundsätzlichen Bedenken

Anregung:

Baugebietsänderung GE-Gebiet in GI-Gebiet: Im Hinblick auf die im Umfeld des Plangebietes vorhandene immissionsempfindliche Wohnbebauung (insbesondere an der Elsa Brandström-Straße) ist die bestehende Gliederungssystematik nach den Vorgaben des Abstandserlasses unbedingt beizubehalten.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Ansiedlungsvorhaben im GI-Gebiet auf bestehende privilegierte (betriebszugehörige) Wohnnutzungen im GE-Gebiet dergestalt Rücksicht zu nehmen haben, dass dort in der Nachtzeit höhere Anforderungen an den Lärmschutz (Einhaltung des Nachtrichtwertes von 50 dB(A)) zu stellen sind. Im Umkehrschluss kann eine Baugebietsänderung aber auch dazu führen, dass im Nahbereich der industriell genutzten Bauflächen das privilegierte Wohnen im GE-Gebiet nicht mehr zugelassen werden kann.

**E.ON Kraftwerke, Handwerkskammer, PLE Doc, Gelsenwasser, Kreis Unna, Forstamt, Stadt Dortmund, IHK Dortmund, Straßen NRW, Bochum, WZL GmbH**

keine Bedenken

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Aspekt des Immissionsschutzes im Zusammenhang mit der Wohnbebauung an der Elsa-Brändström-Straße und dem betriebsgebundenen Wohnen innerhalb des Plangebietes im weiteren Verfahren besonders geprüft werden muss. Darüber hinaus sind von den Trägern öffentlicher Belange keine Hinweise vorgebracht worden, die einen zusätzlichen Untersuchungsbedarf bezogen auf umweltrelevante Planauswirkungen erforderlich machen würden.

Die vorgenannten Aspekte sind im Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, der als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist, berücksichtigt.

**7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Lünen Nr. 165 „Minister Achenbach I/II“ ist eine umfangreiche naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Unna durchgeführt worden. Das Ausgleichskonzept der Planergruppe Oberhausen vom September 1994 ist in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Der Ausgleich erfolgt im Plangebiet, zum größten Teil auf öffentlichen Flächen. Diese Flächen, wie z. B. der zentrale Nord-Süd-Grünzug, wurden im Zuge der Flächenreaktivierung bereits realisiert.

Mit der jetzt vorgesehenen 3. Änderung des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen verbunden, die bezogen auf den naturschutzrechtlichen Eingriff relevant sind.

**8. Flächenbilanz**

		vorher		nachher	
Teilfläche 1	Gewerbegebiet	46.320 qm		12.720 qm	
	<i>davon nicht überbaubar</i>	<i>5.920 qm</i>		<i>2.890 qm</i>	
	Industriegebiet	-		33.600 qm	
	<i>davon nicht überbaubar</i>	<i>-</i>		<i>3.030 qm</i>	
	<b>SUMME</b>	<b>46.320 qm</b>	<b>100 %</b>	<b>46.320 qm</b>	<b>100 %</b>
Teilfläche 2	Gewerbegebiet	30.986 qm		30.986 qm	
	<i>davon Nicht überbaubar</i>	<i>4.914 qm</i>		<i>4.935 qm</i>	
	Industriegebiet	7.072 qm		7.072 qm	
	<i>davon nicht überbaubar</i>	<i>1.141 qm</i>		<i>1.141 qm</i>	
	Mischgebiet	2.323 qm		2.323 qm	
	<i>davon nicht überbaubar</i>	<i>649 qm</i>		<i>649 qm</i>	
	Fläche für Versorgungsanlagen	318 qm		318 qm	
	Verkehrsfläche	1.431 qm		1.431 qm	
	<b>SUMME</b>	<b>42.130 qm</b>	<b>100 %</b>	<b>42.130 qm</b>	<b>100 %</b>

**9. Bodenordnung**

Der größte Teil des Plangebietes, soweit es sich nicht um Bestandsflächen handelt sowie um Flächen, die bereits der geplanten Neunutzung zugeführt wurden, befindet sich im Besitz des Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen bzw. der Stadt Lünen. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nicht zu erwarten. Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden.

**10. Festsetzungen und Hinweise**

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:1.000 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 24.6.2004 getroffenen Festsetzungen i. V. m. der Baunutzungsverordnung vom 27.1.1990 in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

**Anhang zur Begründung**

1. Umweltbericht
2. Abstandsliste

Lünen, den 10.5.2007

Fachbereich  
Planen-Bauen-Umwelt-Verkehr

Abteilung  
Stadtplanung

Hans-Bernd Host  
städt. Baudirektor

Thomas Berger  
Dipl.-Ing.