

Begründung

für den Bebauungsplan Lünen Nr. 180 „Kupferstraße“ 1. Änderung

Inhalt

- 1. Planungsanlass/ Änderungsbedarf**
 - 2. Lage und Begrenzung des Plangebietes**
 - 3. Planungsrechtliche Vorgaben**
 - 4. Bestandsbeschreibung**
 - 5. Altlasten**
 - 6. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung**
 - 7. Planungsmaßnahmen**
 - 8. Auswirkungen auf die Umwelt**
 - 9. Flächenbilanz**
 - 10. Bodenordnung**
 - 11. Festsetzungen und Hinweise**
-

1. Planungsanlass/ Änderungsbedarf

Auf Grund des Gesetzes über den Feuerschutz und die Hilfeleistung (FSHG) haben die Gemeinden u. a. die Aufgabe, unter Beteiligung ihrer Feuerwehr, Brandschutzbedarfspläne aufzustellen und fortzuschreiben. Der Rat der Stadt Lünen hat daher in seiner Sitzung am 03.06.2004 den zurzeit gültigen Brandschutzbedarfsplan beschlossen und u. a. folgendes Schutzziel formuliert: „Innerhalb einer Hilfsfrist von 8 Minuten sollen bei einem Wohnungsbrand mit Menschenrettung 80 % der Fälle innerhalb des bebauten Stadtgebietes erreichbar sein. Ein Erreichungsgrad von 90 % ist anzustreben.“ Sollte das festgelegte Schutzziel nicht vom jetzigen Standort der Hauptfeuerwache an der Borker Straße gewährleistet werden können, so ist der Standort der Hauptfeuerwache so zu verlegen, dass das Schutzziel erreicht werden kann.

Ein daraufhin von der Stadt Lünen in Auftrag gegebenes Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das angestrebte Schutzziel nicht vom Standort an der Borker Straße erreicht werden kann. Darüber hinaus wurden am jetzigen Standort funktionale Defizite und bauliche sowie sicherheitstechnische Mängel festgestellt, die einen Neubau der Feuerwache dringend erforderlich erscheinen lassen.

Das Gutachten spricht sich daher für einen den zukünftigen Erfordernissen der Hauptfeuerwache entsprechenden Neubau an einem geeigneten Standort im Stadtgebiet aus, um das angestrebte Schutzziel erreichen zu können. Die benötigte Grundstücksgröße wird mit ca. 12.500 m² angegeben.

Der Rat der Stadt Lünen hat in seiner Sitzung am 14.06.2007 beschlossen, die derzeitige Feuerwache durch einen adäquaten Neubau zu ersetzen. An die Verwaltung erging daher der Auftrag, geeignete Standorte im weiteren Umfeld des Lindenplatzes auf ihre Eignung für eine neue Hauptfeuerwache zu prüfen. In den folgenden Monaten wurden durch die interdisziplinäre Arbeitsgruppe mehrere Standorte auf ihre feuerwehr- und liegenschaftsspezifische sowie städtebauliche Eignung geprüft. Nach einer intensiven Prüfung wurde die Masse der potentiellen Grundstücke auf Grund verschiedener Restriktionen nicht als geeignet angesehen. Abschließend kristallisierte sich das im rückwärtigen Bereich der Kupferstraße liegende Grundstück als einzig geeignetes Grundstück heraus, da die verkehrliche Anbindung unter feuerwehrspezifischen Belangen als optimal eingeschätzt wurde und über entsprechende Grundstückszukäufe auch eine ausreichende Flächengröße zur Verfügung gestellt werden konnte.

Der geplante Standort liegt innerhalb des Bebauungsplanes Lünen Nr. 180 „Kupferstraße“. Die geplante Hauptfeuerwache weicht in einigen Bereichen von den bestehenden Festsetzungen ab. Diese Abweichungen führen in der Summe dazu, dass der geplante Neubau nicht im Rahmen einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden kann.

Aufgrund dessen hat der Ausschuss für Stadtentwicklung mit Beschluss vom 3.2.2009 die Planung für die 1. Änderung eingeleitet. Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13 a 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 werden, was bei dem vorliegenden Vorhaben nicht der Fall ist.

2. Lage und Begrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Lünen, Flur 16 und wird begrenzt:

im Norden von der Nordgrenze des Flurstücks 527,

im Osten von den westlichen Grenzen der Flurstücke 501, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 325 und 20,

im Süden von der Kupferstraße und den nördlichen Grenzen der Flurstücke 501, 337 und 338 und

im Westen von den östlichen Grenzen der Flurstücke 408, 413, 412, 401, 411, 410, 467 und 528.

Die Größe des Plangebietes beträgt 24922 qm.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan

Der seit dem 3. Februar 2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Gewerbe- bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Ein Teilbereich im Norden ist als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Die Freistellung von Bahnbetriebszwecken ist beantragt und die Entbehrlichkeit wird derzeit geprüft.

Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lünen Nr. 180 „Kupferstraße“. Der Plan setzt für die Art der Nutzung ein Gewerbegebiet fest, in dem z. T. nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Betriebsanlagen zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Baugrenzen, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine II-geschossige Bauweise definiert. Der im FNP als Fläche für Bahnanlagen dargestellte Bereich liegt nicht innerhalb des Bebauungsplanes. Mit Rechtskraft der ersten Änderung wird das bestehende Planungsrecht ersetzt.

Landschaftsplan Nr. 1

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen.

4. Bestandsbeschreibung

Das für die Feuerwache vorgesehene Gelände wurde in der Vergangenheit im nördlichen Bereich als Grabeland genutzt. In den letzten Jahren wurde die Fläche zwischen dem Grabeland und den vorhandenen Gebäuden an der Kupferstraße von einem Bauunternehmen genutzt. Derzeit befinden sich auf dem nahezu ebenen Gelände keine baulichen Anlagen mehr. Die Fläche besteht im Wesentlichen aus wassergebundenen Materialien. Einzelne kleinere Teilbereiche sind gepflastert oder betoniert. An der Grenze zur Bahnstrecke befinden sich einige Einzelbäume.

In den Gärten der östlich angrenzenden Wohnbebauung ist an der Grenze zum Plangebiet ein ca. 2 m hoher Wall aufgeschüttet. Auf dem Grundstück der Verkehrsgesellschaft Kreis Unna befindet sich neben der Halle noch ein weiteres kleines Nebengebäude. Die umgebenden Flächen sind nahezu vollständig versiegelt.

Die Entwässerung ist gesichert. Es existiert eine Leitung die in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Kupferstraße mündet.

Das Plangebiet ist über die Kupferstraße gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Bodendenkmäler und denkmalgeschützte Bausubstanz sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Auch archäologische Funde sind bislang nicht bekannt geworden.

5. Altlasten

Im Zuge der gründungstechnischen Eignungsuntersuchung und in weiteren Ergänzenden Untersuchungen sind insgesamt 16 Rammkernsondierungen zum Teil bis in den gewachsenen Boden durchgeführt worden. Es wurde festgestellt, dass die für die zukünftige Feuerwache vorgesehene Fläche mit einem Gemisch aus Bauschutt wie auch Schotter, teilweise Kohle, Asche, Asphaltreste, Pflanzenreste vermischt mit umgelagerten Böden aufgefüllt ist. Das bei den Sondierungen gewonnene Material wurde, soweit möglich nach erkennbaren Schichten oder pragmatisch nach Tiefenlage zu insgesamt 18 Mischproben zusammengestellt und nach dem Untersuchungsprogramm LAGA Boden untersucht.

Ergebnis: Die Konzentrationen von Arsen, Blei, Cadmium, Nickel, Chrom, Quecksilber und Benz(a)pyren überschreiten die Prüfwerte der Bodenschutz und Altlastenverordnung für Kinderspielplätze nicht. Jedoch wurden Kupfer und Zink in stark schwankenden Konzentrationen gefunden. Die Spannbreite reicht von LAGA Z 0 bis LAGA Z 2. Überwiegend liegen die Konzentrationen jedoch in der Größenordnung von LAGA Z 1.1 und LAGA Z 1.2 (* siehe nachstehende Erklärung). Eine Zuordnung zu Tiefenlagen ist nicht möglich. Höhere Konzentrationen finden sich in einem Bereich an der Geländeoberkante, in einem anderen Fall dagegen in der Tiefe.

Aufgrund der geplanten Nutzung wird das Grundstück nahezu vollständig versiegelt. Am nördlichen Rand ist die Herstellung einer rd. 600 qm großen Grünfläche geplant. Die Grünfläche ist Standort der geplanten Versickerungsanlage für das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser. Da es nicht zulässig ist, in einer Auffüllung gezielt Niederschlagswasser einzuleiten, wird die Auffüllung aus diesem Bereich ausgebaut.

Zur Herstellung des Bauplanums (Höhenausgleich) wird es erforderlich, Bodenmassen auf dem Grundstück umzulagern. Die Aushub-, Abtrags- und Auftragsarbeiten sowie die Verwertung des standorteigenen Aushubs sowie ggf. der Einbau von RC-Baustoffen werden über ein Bodenmanagement geregelt. Das Konzept dazu wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der zuständigen Behörde erarbeitet.

Überschüssige Bodenmassen (bautechnisch ungeeignete Chargen oder für den Höhenausgleich nicht erforderliche Massen) werden außerhalb des Plangebietes ordnungsgemäß verwertet oder entsorgt.

*

Z 0 Uneingeschränkter Einbau

- Die Gehalte bis zum Zuordnungswert Z 0 kennzeichnen natürlichen Boden.

Z 1 Eingeschränkter offener Einbau

- Die Zuordnungswerte Z 1 stellen die Obergrenze für den offenen Einbau unter Berücksichtigung bestimmter Nutzungseinschränkungen dar.

Maßgebend für die Festlegung der Werte ist in der Regel das Schutzgut Grundwasser.

Z 2 Eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen

- Die Zuordnungswerte Z 2 stellen die Obergrenze für den Einbau von Boden mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen dar.

Hierdurch soll der Transport von Inhaltsstoffen in den Untergrund und das Grundwasser verhindert werden. Auch hier ist für die Festlegung der Werte das Schutzgut Grundwasser maßgebend.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit zwischen dem 18.2.2009 und dem 18.3.2009 entsprechend des § 13 a Abs. 3 Baugesetzbuch über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

7. Planungsmaßnahmen

Dem Brandschutzbedarfsplan entsprechend ist an diesem Standort die Errichtung der Hauptfeuerwache einschließlich der Räumlichkeiten für die freiwillige Feuerwehr und die Jugendfeuerwehr vorgesehen.

Der Zweckbestimmung entsprechend, erfolgt eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“. Das Gelände der VKU, über das tlw. die Zuwegungen erfolgen, wird wie auch in dem bestehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung an der Bismarckstraße werden entsprechend dem RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 Betriebe der Abstandsklasse I – VI nicht zugelassen. Als Ausnahme können hier Betriebe der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für beide Teilbereiche eine GRZ von 0,8 sowie eine abweichende Bauweise, die Gebäude über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand ermöglicht, festgesetzt. Diesbezüglich erfolgen keine Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung. Ergänzend erfolgt eine Begrenzung der maximalen Bauhöhe.

Die Haupteinschließung ist östlich des Gebäudes der VKU vorgesehen. Um Behinderungen durch Begegnungsverkehr zu vermeiden, wird parallel dazu eine Alarmanfahrt gebaut. Ergänzend ist im westlichen Bereich des VKU-Geländes eine weitere Zuwegung geplant, so dass auch in Notfällen die Erschließung gesichert ist.

Das neue Gebäude soll in II – IV geschossiger Bauweise errichtet werden, wobei die Höhen im westlichen Bereich etwa 15,5 m und im östlichen Bereich ca. 11 m betragen. Die für Abrollbehälter vorgesehene Halle an der Grenze zu den privaten Gärten wird eine Höhe von etwa 4,4 bis 5,5 m aufweisen.

Innerhalb des Hauptgebäudes sind neben den Fahrzeughallen, Spind- und Materialräume, der Sozialbereich, Büroeinheiten, Ausbildungs- und Schulungsräume, sowie Werkstätten zur Pflege und Instandsetzung aller Einsatzgeräte vorgesehen. Im westlichen Bereich, hinter dem Gebäude der VKU sollen die erforderlichen Pkw-Stellplätze sowie ein Übungshof errichtet werden.

8. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Das am 01.01.2007 in Kraft getretene „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ ermöglicht für diesen Planbereich, ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ohne Umweltprüfung durchzuführen. Es unterliegt nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; d. h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt. Die Pflicht zum ökologischen Ausgleich entfällt somit. 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.

Immissionsschutz

Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Für die zur geplanten Hauptfeuerwache nächstgelegenen Immissionsorte an der Bismarckstraße mit einem Abstand von ca. 60 m werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) zum Tageszeitraum und 40 dB (A) zum Nachtzeitraum zugrunde gelegt. Zur Berücksichtigung der Vorbelastung durch vorhandene Betriebe werden die o. g. Werte entsprechend der TA Lärm um 6 dB (A) reduziert, so dass sich anteilige Immissionsrichtwerte von 49 dB (A) tagsüber und 34 dB (A) nachts ergeben.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass die anteiligen Werte tagsüber bei geschlossenen Hallentoren an allen Immissionsorten eingehalten werden. Nachts ergeben sich Überschreitungen um bis zu 6 dB (A).

Zur Reduzierung der Überschreitung wurden verschiedene Maßnahmen untersucht.

1. Rolltor im Bereich der südlichen Ausfahrt mit Anschluss an den Gebäudekörper der Feuerwache (Länge 15 m, Höhe 10 m).
2. Schallschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze (Länge 67 m, Höhe 7 m).
3. Schallschutzwand entlang der Alarmausfahrt (Länge 77 m, Höhe 2- 4,5 m)
4. Ausrücken der Einsatzfahrzeuge über den Innenhof

IO = Immissionsort; Ü. = Überschreitung in dB (A)

Maßnahme	IO 2 Nr. 82	Ü.	IO 3 Nr. 82	Ü.	IO 4 Nr. 78	Ü.	IO 5 Nr. 74	Ü.	IO 6 Nr. 72	Ü.
keine	2. OG	2	1. OG 2. OG	1 3	1. OG 2. OG	5 6	1. OG 2. OG	1 3	2. OG	1
1. Rolltor	2. OG	2	2. OG	2			2. OG	1		
2. Mauer 67 m, südlich	2. OG	1	2. OG	1	2. OG	2				
3. Mauer 77 m, westlich										
4. organisatorische	2. OG	1	2. OG	2	1. OG 2. OG	2 3				

Durch die Maßnahmen 1 und 2 können die Überschreitungen der Richtwerte teilweise reduziert werden. Beide Maßnahmen sind jedoch mit erheblichen Kosten verbunden. Insbesondere bei der Errichtung einer Mauer wären Baulasten sowie ergänzender Grunderwerb erforderlich.

Bei Umsetzung der Maßnahme 3 könnten die Richtwerte eingehalten werden. Auch hier würden sich erhebliche Kosten, sowie die Notwendigkeit einer Baulast ergeben. Da sich für den Grundstückseigentümer Beeinträchtigungen (Verschattung, Sichtbarkeit, Verschlechterung der Vermarktungsmöglichkeit) ergeben, wird davon ausgegangen, dass der Übernahme von Baulasten nicht zugestimmt wird.

Es ist davon auszugehen, dass zur Umsetzung der v. g. Maßnahmen zunächst langwierige Grundstücksverhandlungen mit offenem Ausgang erforderlich sind. Selbst bei einem positiven Ausgang würden den geringfügigen Verbesserungen immer noch enorme Kosten gegenüberstehen, so dass diese Maßnahmen nach Prüfung nicht weiter verfolgt werden sollen.

Stattdessen soll die Überschreitung der Richtwerte durch organisatorische Maßnahmen auf dem Grundstück reduziert werden. Da die Ein- und Ausrückvorgänge der Feuerwehrfahrzeuge und des Rettungsdienstes die maßgebliche Schallquelle darstellt, sollen diese Fahrzeuge nur bei geschlossenen Hallentoren über den Innenhof der Gebäude ausfahren. Anlassen der Fahrzeuge und Rangieren zum Einfahren in die Hallen soll auf dem südlichen Hofbereich grundsätzlich vermieden werden. Ergänzend ist die Einrichtung einer Bedarfsampel vorgesehen, die beim Ausrücken den Verkehr auf der Kupferstraße stoppt und den Einsatzfahrzeugen Vorrang einräumt. Damit soll vermieden werden, dass bereits beim Ausrücken das Martinshorn eingeschaltet wird. Da gemäß dem Gutachten nur mit einer Alarmausfahrt pro Nacht zu rechnen ist, werden diese Maßnahmen auch unter Berücksichtigung des Kosten- und Nutzenverhältnisses für ausreichend gehalten, zumal der öffentlichen Gefahrenabwehr hier der Vorrang eingeräumt wird.

Fauna und Flora

Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere steht der Schutz der Arten, die Artenvielfalt, ihrer Lebensräume und der Lebensgemeinschaften im Vordergrund. Weiterhin ist gem. § 13 Abs. 3 BNatSchG ein Vorhaben unzulässig, wenn dadurch nicht ersetzbare Biotope streng geschützter, bzw. planungsrelevanter Arten zerstört werden.

Das Plangebiet ist weitgehend vegetationsfrei. Lediglich in den Randbereichen der Schotter- und Rohbodenfläche sind an den Übergängen zu den angrenzenden Gärten und entlang der Bahnlinie Fragmente von Grasfluren und vereinzelter Birkenaufwuchs zu finden.

Die Struktur der Fläche, Störfaktoren aus der intensiv genutzten Umgebung sowie die Lage im Siedlungs- und Gewerbegebiet lassen den Bereich nicht als Lebensraum für planungsrelevante Arten erscheinen. Da die Fläche erst vor kurzer Zeit geräumt wurde, ist auch die Ansiedlung von Rohbodenbesiedlern (z.B. Amphibien) auszuschließen.

Die Liste der planungsrelevanten Arten (LANUV) weist für den Lebensraum „vegetationsfreie Flächen“ lediglich Arten aus, die aufgrund ihrer spezifischen Lebensraumansprüche für den Planungsraum ausscheiden. Eine Beeinträchtigung von Brut-, Nahrungs-, oder Überwinterungsstätten von planungsrelevanten Arten ist demnach auszuschließen.

Boden und Wasser

Das Plangebiet hat eine Fläche von rd. 2,5 ha. Ca. 50 % der Fläche sind derzeit durch die Verkehrsflächen und Gebäudeflächen der Verkehrsbetriebe versiegelt. Nur auf der für die geplante Feuerwache vorgesehenen Fläche stehen überwiegend vegetationsfreie, zum Teil nach dem Abbruch von Gebäuden unversiegelte Böden an.

Der Bodenaufbau lässt sich aufgrund der Untersuchungen, die im Zuge des gründer-technischen Eignungsgutachtens durchgeführt wurden, wie folgt beschreiben:

Auf dem gesamten Grundstück für die Feuerwache steht eine rd. 1 m bis rd. 1,7 m mächtige Aufschüttung an. Sie besteht aus Bauschutt, Schotter, teilweise Kohle, Asche, Asphaltresten und Pflanzenresten vermischt mit umgelagerten Böden. Unterhalb dieser durch den Mensch veränderten Bodenschichten ist der geologische Aufbau geprägt durch quartäre Niederterrassensedimente aus Feinsand.

Die Lippe wirkt für das regionale Umfeld als Hauptvorfluter. Das Grundwasser staut sich auf dem Verwitterungssaum des Oberkreidemergels, bereichsweise auch auf Geschiebelehmen und -mergeln.

Als Grundwasserleiter wirken die Sande und Kiese der Niederterrasse. Im Plangebiet stand das Grundwasser zum Untersuchungszeitpunkt in einer Tiefe von rd. 2,7 m unter der Geländeoberfläche an. Jahreszeitliche Schwankungen sind zu beachten.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes sind zusätzliche erhebliche Umwelteinwirkungen durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Es ist beabsichtigt, das auf der Fläche anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Die Grundwasserbilanz wird durch die Umsetzung der Planung daher nicht beeinträchtigt.

Klima und Luft

In der Klimaanalyse Ruhrgebiet (KVR Essen 1991) ist das Plangebiet dem Klima von Industrie- und Gewerbeflächen zugeordnet. Diese Bereiche zeichnen sich durch starke sommerliche Aufheizungen, große Flächenversiegelungen, extreme Klimate durch Windschneisen und Schattenzonen und starke allgemeine Veränderungen der Klimaelemente aus. Die Umsetzung der Planung bewirkt keine wesentliche Änderung oder Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse. Kleinklimatisch kann durch die geplante Anlage von Grünstreifen eine Verbesserung herbeigeführt werden.

Landschaft/Landschaftsbild/Ortsbild/Erholung

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Die Fläche ist weder im Biotopkataster noch im Biotopverbundsystem ausgewiesen. Im Umkreis von 300 m befinden sich keine FFH-Gebiete oder andere schützenswerte Bereiche. In der durch gewerbliche- und industrielle Bauten geprägten Umgebung sind keine anlage- und betriebsbedingten negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Eine Erholungsnutzung findet im Plangebiet nicht statt.

9. Flächenbilanz

Plangebiet	24922 qm
Fläche für Gemeinbedarf	14028 qm
Gewerbegebiet	10894 qm

10. Bodenordnung

Die für die Errichtung der Feuerwache mit den dazugehörigen Nebenanlagen erforderlichen Flächen, sind im Eigentum der Stadt. Eine ergänzende Zuwegung befindet sich auf dem Grundstück der VKU. Über ein Geh- und Fahrrecht und eine Baulast, bzw. Grunddienstbarkeit wird diese Erschließung gesichert, so dass keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich sind.

11. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:500 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 21.12.2006 getroffenen Festsetzungen i. V. m. der Baunutzungsverordnung vom 27.1.1990 in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Lünen, im Juli 2009

Abteilung Stadtplanung

gez.

Berger
Abteilungsleiter

gez.

Zimmermann
Verfasser