

Begründung

für den Bebauungsplan

Lünen Nr.157 „Im Berge-Ost“

vom 06.12.2005

Planungsanlass

Der Rat der Stadt Lünen hat am 16.03.1989 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Im Berge-Ost“ gefasst. Zur Beschleunigung des wirtschaftsstrukturellen Wandels und zur Schaffung zukunftssicherer Arbeitsplätze war es im Rahmen der kommunalen Wirtschaftsförderung erforderlich, ein neues Gewerbegebiet mit der Chance einer schnellen Marktzuführung zu erschließen, um bei günstiger konjunktureller Entwicklung dem entstehenden Bedarf ein entsprechendes Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen gegenüberstellen zu können.

Die seinerzeit vorhandenen Gewerbeflächen boten nur geringe Chancen zur An- und Umsiedlung von Betrieben. Ein Großteil der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten gewerblichen Bauflächen war mit Restriktionen belegt, die einer Vermarktung bzw. Mobilisierung dieser Flächenreserven entgegenstanden. Für die Wirtschaftsförderung verfügbar war lediglich ein Flächenpotential an Gewerbe- und Industrieflächen (GE- und GI-Flächen) das den prognostizierten Bedarf von zwei Jahren hätte abdecken können.

Eine erfolgreiche Wirtschaftsförderungs- und Ansiedlungspolitik setzt jedoch u.a. die Verfügbarkeit eines qualifizierten Gewerbeflächenangebotes voraus. Für die Standortentscheidung von Unternehmern stellt das Kriterium „verfügbares Gewerbeflächenangebot mit überregionaler Verkehrsanbindung“ einen entscheidenden Standort- und Ansiedlungsfaktor dar.

Der Gewerbepark „Im Berge-Ost“ ist auf Grund seiner Standortqualitäten hervorragend geeignet zur Deckung dieses Bedarfes beizutragen. Der Regierungspräsident hat daher zum damaligen Zeitpunkt der neuen Gewerbegebietsausweisung im Rahmen eines Änderungsverfahrens zum Gebietsentwicklungsplan (GEP) zugestimmt. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wurde festgelegt, dass als Ausgleich für die Freirauminanspruchnahme die gewerblichen Bauflächen „Ostseite Römerweg“ (10,8 ha) und „Baukelweg“ (42,0 ha) aufgegeben werden sollten. Dieses wurde zwischenzeitlich im Rahmen der 16. und 17. FNP-Änderung entsprechend umgesetzt.

Der Gewerbepark soll vor allem Klein- und Mittelbetrieben, als für den Strukturwandel wichtigen und die Beschäftigtenentwicklung tragenden Unternehmenstyp, attraktive und zukunftsweisende Standortvoraussetzungen bieten.

Das damalige Bebauungsplanverfahren wurde bis zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt. Wegen nicht zu bewältigender Geruchsemissionen aus der Intensivtierhaltung der damaligen Hofstelle südlich der Brambauerstraße und der fehlenden Knotenfunktionsgestaltung im Einmündungsbereich zur Brambauerstraße konnte das Verfahren nicht zu Ende geführt werden.

Zwischenzeitlich konnten diese Konfliktsituationen bereinigt werden, so dass das Planverfahren nunmehr zum Abschluss gebracht werden soll. Der Rat der Stadt Lünen hat daher die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

1. Lage und Begrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Brambauer, Flur 1.

Begrenzt wird das Planungsgebiet

im Norden durch die Südgrenze des Datteln-Hamm-Kanals

im Süden durch die südliche Begrenzung der Brambauerstraße (L 654)

im Westen durch die östliche Begrenzung des Bebauungsplangebietes Nr. 30 „Im Berge“ und der Böschung der ehemaligen Bahntrasse

im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1088, 965 und 967.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 35,4 ha (Bruttofläche).

2. PlanungszieleWirtschaftsförderung

Angestrebt wird mit dem Gewerbepark „Im Berge-Ost“ die Entwicklung eines impulsgebenden Standortes durch die vorrangige Ansiedlung von Betrieben mit umweltschonender Produktion und zukunftsweisender Technologien, sowie (produktionsorientierten) Dienstleistungsbetrieben. Zur Konzeption gehören auch eine ansprechende städtebauliche und architektonische Gestaltqualität und die Einbindung der Fläche in die umgebenden Landschaftsteile.

Als Instrument der Wirtschaftsförderung soll im Gewerbegebiet ein Standortangebot für regionale und überregionale, private und arbeitsplatzschaffende Investitionen bereitgestellt werden. Die angestrebte hochwertige ökologische und städtebauliche Gestaltung leistet hierbei auch einen Beitrag zur allgemeinen Erneuerung der alten Industrieregion. Mit dieser hochwertigen Gewerbefläche wird die Flächenangebotspalette der kommunalen Wirtschaftsförderung komplettiert. Durch die funktionale Mischung von Arbeiten und Erholen werden neue Wege in der Nutzung von Gewerbegebieten beispielhaft umgesetzt.

Das benachbarte Technologiezentrum LÜNTEC mit seinem Kompetenzschwerpunkt auf Umwelt- und Verpackungstechnologien, Logistik, Handhabungstechnik, Informatik und Industriedesign bietet darüber hinaus ein interessantes und kommunikatives Umfeld und viel versprechende Kooperationsmöglichkeiten. Einige der Betriebe, die nach der Anlaufphase dem Technologiezentrum entwachsen sind, haben mittlerweile im Gewerbepark ihren neuen und dauerhaften Betriebsstandort gefunden. Das erklärte Ziel, „Spin-Offs“ des Technologiezentrums auf diese Fläche zu lenken, konnte bisher zum größten Teil realisiert werden.

Aus diesen Zielvorstellungen ergeben sich für die Auswahl der Betriebe, die für eine Ansiedlung im Gewerbepark in Frage kommen, folgende Beurteilungsgesichtspunkte:

- die von den Betrieben ausgehenden Emissionen sind als nicht erheblich belästigend (GE-Gebietskategorie) einzustufen,
- die Betriebe sollten einen möglichst hohen Standard in der technischen Ausstattung besitzen,
- es sollte ein günstiges Arbeitsplatz-Flächen-Verhältnis bestehen (z.B. durch verstärkte Geschossflächennutzung),
- es sollte sich bevorzugt um Betriebe mit einem überregionalen Absatzmarkt und starken strukturellen Impulsen und/oder um Betriebe mit Produkten oder Dienstleistungen handeln, die eine sinnvolle Ergänzung des endogenen Potentials im Sinne der Verstetigung des wirtschaftsstrukturellen Wandels darstellen,
- die Betriebe sollen bereit und in der Lage sein, den höheren Anforderungen an die architektonische und grünplanerische Ausgestaltung ihrer Betriebsstätte gerecht zu werden,
- es sollte sich um innovative Betriebe aus Wachstumsbranchen handeln, die neuartige Produkte oder Produktionsverfahren entwickeln und/oder einsetzen.

Der gestalterische Anspruch sollte zur Realisierung der Zielvorgaben bei der Ansiedlung von Betrieben zwingend Beachtung finden. Im Zusammenhang mit den anderen Beurteilungsgesichtspunkten dürfte ein pragmatisches und den jeweiligen Marktverhältnissen entsprechendes Vorgehen sinnvoll sein.

Der Rat der Stadt Lünen hat am 02.04.1992 einen Beschluss über die bei der Vermarktung der Flächen anzuwendenden Kriterien gefasst. Bei den bisher realisierten Ansiedlungen konnten die beschlossenen Vermarktungskriterien weitestgehend umgesetzt werden. Die zwischenzeitlichen Betriebsansiedlungen zeigen deutlich, dass die Betriebe gewillt sind die städtebaulich-architektonischen und ökologischen Gestaltungskriterien zu erfüllen. Die Entwicklung zu einem Produktions- und Dienstleistungsstandort mit einer hohen Arbeitsplatzdichte (Flächenkennziffer von 89 qm/AP) und einer gelungenen städtebaulichen und ökologischen Qualität zeigt die Richtigkeit des angestrebten Planungskonzeptes. Der Standort wird gerade wegen der „guten Adresse“ und des attraktiven Umfeldes verstärkt von zukunftsorientierten und wachstumsstarken (produktionsorientierten) Dienstleistungsunternehmen nachgefragt

Städtebau

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt eine ca. 12,5 ha große Nettogewerbefläche für die Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben mit zukunftsweisenden Technologien und (produktionsorientierten) Dienstleistungsbetrieben bereitzustellen.

Bei der städtebaulichen Gestaltung sollen neben der angestrebten ökologischen Qualität des Standortes vor allem mit einer städtebaulich-architektonischen hochwertigen Bebauung in der Tradition der Gewerbe- und Industriearchitektur des 19. und frühen 20. Jahrhunderts Akzente gesetzt werden.

Der Gewerbepark soll nicht nur eine „gute Adresse“ für die anzusiedelnden Betriebe bieten und für die Beschäftigten ein humanes Arbeitsumfeld darstellen, sondern auch für die Bevölkerung zugänglich sein und ein städtebauliches und landschaftliches Ereignis als bebauter „grüner Hügel“ darstellen. Dazu soll der landschaftsgerechte Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, die großzügige Durchgrünung und die Aufnahme bestehender und die Schaffung zusätzlicher Fußwegeverbindungen beitragen.

Ziel der städtebaulichen und ökologischen Konzeption ist die Entwicklung eines höhengestaffelten, kleinteilig strukturierten und mit Grün- und Wasserflächen (Versickerungsmulden) sowie Vegetationselementen durchzogenen Gewerbegebietes, in dem die architektonischen Elemente bewusst mit im Vordergrund stehen. Der bebaute „grüne Hügel“ soll dabei nicht starr und streng gegliedert werden, sondern vielmehr durch Anpassung an die vorhandenen Geländehöhen und deren Überzeichnung sowie durch unregelmäßig angeordnete und strukturierte Grünflächen einen aufgelockerten Charakter erhalten.

Die im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Grünflächen bilden das zentrale Grundgerüst der großzügigen Durchgrünung sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West Richtung.

Über eine neue Verkehrsanbindung an die Brambauerstraße wird die optimale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet. Das innere Verkehrssystem ist durch eine Ringerschließung (Pierbusch) und die Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet „Im Berge“ (Zum Pier) charakterisiert. Die generellen Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Hohe städtebauliche Gestaltqualität durch Definition einer „Repräsentationszone“ mit besonderen gestalterischen Festsetzungen entlang der Erschließungsanlagen,
- Vermeidung langer, überschaubarer Straßenabschnitte durch Versatz,
- höhen- und lagebezogene Staffelung der Bauhöhen und Bautiefen,
- topographisch bedingte Terrassierung der Bauflächen,
- Erschließung und Bebauung des Plangebietes in einem höhenlinien-parallelen Grundkonzept mit verzahntem Übergang zwischen Bebauung und Freiraum durch aufgelockerte Begrünung,
- intensive Begrünung der öffentlichen und privaten Grünflächen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zur Umsetzung des Leitbildes „Arbeiten im Park“,
- Beachtung der im Plangebiet vorhandenen naturräumlichen Strukturen, (Landschaftsschutzgebiet) zwischen der nördlichen Erschließung (Pierbusch) und dem Datteln-Hamm-Kanal, mit dem Ziel, erforderliche Eingriffe in Natur und Landschaft größtenteils innerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

3. Planungsrechtliche VorgabenFlächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lünen wurde zu Beginn des Planverfahrens geändert und stellt inzwischen für den weit überwiegenden Teil des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche“ dar. Der gesamte nördliche Bereich ist als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Darüber hinaus ist ein ca. 20 m breiter Grünstreifen entlang der Brambauerstraße dargestellt, für dessen Bereich außerdem der § 25 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes NW greift. Danach sind Hochbaumaßnahmen innerhalb dieses Streifens grundsätzlich ausgeschlossen.

Gebietsentwicklungsplan

I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr. 157 „ Im Berge-Ost „

/ Begründung

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan Bezirk Arnsberg – Teilabschnitt Dortmund, Unna, Hamm - als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Auch hier hat im Vorlauf zur verbindlichen Bauleitplanung ein Änderungsverfahren zum GEP stattgefunden.

Landschaftsplan Nr. 1

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen. Das Gebiet ist als (Teil des) Landschaftsschutzgebiet Nr. 25 festgesetzt. Die Feuchtbrache zwischen Kanal und der Straße „Pierbusch“ ist nach der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes zu erhalten. Neben einigen punktuellen bzw. bandartigen Gehölzneuanpflanzungen beinhaltet die Festsetzungskarte v.a. Pflegegebote für die Feuchtbrache. Als Entwicklungsziele sind „Erhaltung“ und „Anreicherung“ genannt. Die im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes durchzuführende Änderung des Landschaftsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher nicht rechtskräftig geworden.

4. Bestandsbeschreibung

Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes (bis auf die im Landschaftsplan dargestellten Brachflächen) wurde vor Aufstellung des Bebauungsplanes ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Nach dem Planstand gem. § 33 BauGB wurde das Plangebiet entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet entwickelt. Die geplanten, das Gewerbegebiet in Nord-Süd und Ost-West Richtung durchziehenden Grünflächen wurden angelegt und entsprechend den Vorgaben eines Grünordnungsplanes bepflanzt.

Mehrere Unternehmen haben ihren Betriebsstandort im Gewerbepark „Im Berge-Ost“ neu errichtet und in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes architektonisch-städtebaulich und grünordnungsplanerisch gestaltet. Neben produktionsorientierten Betrieben haben sich vor allem Dienstleistungsunternehmen an diesem Standort angesiedelt.

In Hinblick auf die landschaftsräumliche Ausstattung des Plangebietes ist insbesondere die Feuchtbrache zwischen Kanal und der Straße „Pierbusch“ hervorzuheben, die entsprechend des Planungskonzeptes zu erhalten und anzureichern ist.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Verkehr

Die äußere Erschließung ist über die L 654 (Brambauerstraße) gesichert. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle „Meininghaus“ mit den Buslinien C 1, 107 und 116 der Verkehrsgesellschaft Kreis Unna mbH, die zwischen Brambauer und Lünen verkehren.

Vorhandene Infrastruktur

Die technische Infrastrukturausstattung (Ver- und Entsorgungsleitungen) des Plangebietes ist im Zusammenhang mit der zwischenzeitlich realisierten Erschließungsmaßnahme neu erstellt worden.

5. Verfahrensstand - Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat im Zeitraum vom 20.08.90 bis 19.09.90 durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Stadt Lünen mit der Möglichkeit, Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorzutragen, stattgefunden. Aus dem Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben sich keine planungsrechtlich relevanten Auswirkungen ergeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB und die Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 10.09.90 bis 23.11.90 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 21.12.90 bis 23.01.91.

Nicht abschließend auszuräumende Bedenken des damaligen Gewerbeaufsichtsamtes Soest, jetzt Staatliches Umweltamt Lippstadt, wegen starker Geruchsimmissionen des landwirtschaftlichen Betriebes südlich der Brambauerstraße und des damaligen Landesstrassenbauamtes Hagen, jetzt Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein Westfalen, wegen der Knotenfunktionsgestaltung „Brambauerstraße/Pierbusch“, verhinderten die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens. Mittlerweile konnten die damaligen Bedenken vollständig ausgeräumt werden. Die ehemalige Hofstelle ist komplett umstrukturiert worden – die ursprüngliche immissionsintensive Nutzung wurde aufgegeben- und die Einmündung an die Brambauerstraße fertig gestellt. Eine weitere Verzögerung stellte sich durch die vollständige Überarbeitung des Planes auf der Grundlage der aktuellen Katasterdaten ein. Diese neue Plangrundlage liegt nun ebenfalls vor, so dass das Verfahren nunmehr weitergeführt werden kann.

Auf Grund einiger vorzunehmender Modifikationen städtebaulicher und gestalterischer Festsetzungen soll der Bebauungsplanentwurf erneut gemäß § 3 Abs.3 BauGB ausgelegt werden.

6. Planungsmaßnahmen

6.1 Planungskonzept

Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte Ziel war und ist es eine Fläche mit hervorragender Standortgunst für eine gewerbliche Nutzung im Sinne von „Arbeiten im Park“ vorzubereiten. Zielgruppe der Planungsbemühungen sind vor allem technologieorientierte Betriebe sowie (produktionsorientierte) Dienstleistungsunternehmen, die einen neuen Betriebsstandort mit einem ökologisch und architektonisch-städtebaulich hochwertigen Umfeld und einer guten verkehrlichen Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz suchen.

Entsprechend dieser Zielsetzung ist das gebietsinterne Erschließungssystem auf die Bildung kleiner und mittlerer Gewerbegrundstücke mit einer Grundstückstiefe von ca. 40 – 70 m und einer Größe von 1.500 – 8.000 qm ausgerichtet.

Ausgehend von der verkehrlichen Anbindung an die Brambauerstraße und die Anknüpfung an die Erschließung des benachbarten Gewerbegebietes „Im Berge“ wird das Plangebiet durch eine Ringerschließung, die sich der vorhandenen Topographie anpasst, erschlossen. Trotz der Lage des Gewerbegebietes am äußersten östlichen Rand des Ortsteils Brambauer wurde im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes und zur Planungssicherheit für die anzusiedelnden Betriebe der Abstandserlass vom 02.04.1998 mit der Festlegung von Abstandsklassen für das Gewerbegebiet angewandt.

Weiteres Ziel ist es, durch die Schaffung von breiten öffentlichen und ökologisch hochwertigen Grünflächen, die das Plangebiet von Nord nach Süd und von West nach Ost durchziehen und durch den Erhalt und die Anreicherung von Biotopstrukturen ein attraktives Umfeld für die Betriebe zu schaffen. Das gleiche Ziel wird durch die Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen verfolgt, die eine strenge Vorgabe für städtebauliche und architektonische Gestaltungsmaßnahmen darstellen. Für einen eng eingegrenzten Teilbereich, der nicht an den Haupteerschließungssystemen liegt, werden die gestalterischen Festsetzungen dahin gehend gelockert, dass neben dem vorherrschenden Fassadenmaterial (roter Klinker) auch andere Materialien zur Fassadengestaltung zugelassen werden können. Die nicht ausschließlich im Plangebiet kompensierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden zum Teil außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Eine visuelle Beeinträchtigung der Eingangssituation des Stadtteils Brambauer wird durch Ergänzungen der bereits vorhandenen kulissenartigen Abgrünung weitgehend vermieden.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes – bis auf die im Plangebiet liegenden Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes Nr. 25 – wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

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 Ab-

I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr. 157 „ Im Berge-Ost „

/ Begründung

standsliste ist der Schutz der Wohnnutzung am östlichen Rand des Ortsteils Brambauer ausreichend gewährleistet. Weitergehende immissionsschützende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, da bei den zu erwartenden und seitens der Wirtschaftsförderung gewünschten Betriebsarten, die angesiedelt werden sollen, nicht von Emissionen (Luftverschmutzung und Gerüche) auszugehen ist, die bei der entfernt liegenden Wohnnutzung zu erheblichen Störungen führen könnten, zumal die Wohnquartiere am östlichen Rand von Brambauer nicht in der Hauptwindrichtung liegen.

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 „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.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen den Betrieben eine optimale Grundstücksausnutzung ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung ist insbesondere hinsichtlich der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen (Bautiefe) und der Bauhöhen so bemessen, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen, schützenswerten und naturräumlichen Umgebung die Grundsätze des ökologischen Gewerbebaus zum Tragen kommen können. Um ein Höchstmaß an Entwicklungsspielraum für die einzelnen Betriebe zu gewährleisten, andererseits jedoch die gewünschte städtebauliche Ordnung zu erhalten, wird abgesehen vom westlichen Kuppenbereich eine max. 6 – 8 m hohe Bebauung (II-Geschosse) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll der Übergang im Norden und Osten des Plangebietes zur freien Landschaft moderat gestaltet werden. Dagegen wird der Kuppenbereich („Grüner Hügel“) bewusst zur Schaffung eines signifikanten Stadtbildes mit einer max. 9 –12 m hohen Bebauungsmöglichkeit betont.

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an die Höchstwerte des § 17 BauNVO mit 0,8 im westlichen, südlichen und mittleren Bereich festgesetzt. Im nördlichen und östlichen Randbereich soll die Grundflächenzahl von 0,6 den harmonischen Übergang zu den angrenzenden Landschaftsflächen gewährleisten.

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl mit 1,2 im nördlichen und östlichen Randbereich und mit 1,6 im westlichen, mittleren und südlichen Plangebiet sind zur Wahrung des städtebaulich vertretbaren Bauvolumens und zur Sicherung der ökologischen Qualität die Höchstwerte der BauNVO unterschritten worden.

6.4 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise für das Gewerbegebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt mit dem Ziel, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude über 50,00 m Länge mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 4,00 m zulässig sind. Damit ist gewährleistet, dass auch Betriebsgebäude mit größerem Flächen- und Gebäudevolumen möglich sind.

Zur städtebaulich-architektonischen Rhythmisierung der Gebäude entlang der Erschließungsanlagen wird festgesetzt, dass die Mindestbebauung der Grundstücke mindestens 60% der maximalen Bauweise (Straßenfrontlänge abzüglich eines angenommenen seitlichen Grenzabstandes von 2 x 4,00 m) beträgt.

Die getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine größtmögliche und flexible bauliche Nutzung der Grundstücke zu. Es wird lediglich ein Mindestabstand von 6,50 m, im nordwestlichen Plangebiet (Stellenbachstraße) von 8,50 m unter Berücksichtigung der Bestandssituation, zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche festgesetzt. Zwischen den öffentlichen Grünflächen und den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Betriebsgrundstücke wird eine 5,00 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um vor allem die auf den privaten Grundstücken durchzuführenden Grenzbegrünungen mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Hecken realisieren zu können.

Die Festsetzung von Baulinien entlang der Erschließungsanlagen hat zum Ziel den Straßenkörper durch eine straßenbegleitende Bausubstanz, als betriebliche Repräsentationszone, ohne deutliche Versprünge städtebaulich zu fassen. Einzig in den Bereichen GE 15 und GE 16 wird auf dieses einheitliche Gestaltungsmerkmal verzichtet. Der Grundstückszuschnitt und die besondere topographische Situation dieser Grundstücke in Verbindung mit der Festsetzung von Baulinien würde die Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke zu stark einschränken.

6.5 Erschließung/ruhender Verkehr

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Anbindung an das bestehende Erschließungssystem des Gewerbegebietes „Im Berge“ unter Fortführung der Straße „Zum Pier“ und der „Stellenbachstraße“ und einen zusätzlichen direkten Anschluss an die Brambauerstraße (L654).

I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr. 157 „ Im Berge-Ost „

/ Begründung

Das innere Verkehrssystem besteht aus einer großen Ringerschließung (Pierbusch), die weitgehend höhenlinienparallel geführt wurde und sich somit behutsam der vorhandenen Topographie anpasst, sowie zwei kurzen Stichstraßen im westlichen Teil des Plangebietes; die Stichstraßen enden in Wendehämmern mit architektonisch reizvollem Platzcharakter. Diese Erschließungsart eröffnet die Möglichkeit an den Aufweitungen besonders prägende Gebäude zu erstellen die interessante Sichtbezüge gewährleisten und den besonderen Platzcharakter fassen können.

Die Dimensionierung der Erschließungsstraßen entspricht mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m dem Charakter des geplanten „Gewerbeparks“ und ermöglicht den Begegnungsfall LKW/PKW bei unverminderter Geschwindigkeit nach den Anforderungen der EAE für Gewerbe- und Industriegebiete. Bis auf den nördlichen Teilabschnitt der Straße „Pierbusch“, hier ist nur ein einseitiger kombinierter Fuß-/Radweg konzipiert, werden die Erschließungsstraßen mit einem beidseitigen 2 m breiten kombinierten Fuß-/Radweg angelegt.

Zusätzlich zu den kombinierten Fuß-/Radwegen, entlang der Haupteerschließungsanlagen, sind gesonderte reine Fuß-/Radwege innerhalb der das Gebiet von Nord nach Süd durchziehenden öffentlichen Grünflächen erstellt worden, um eine Verknüpfung mit dem umgebenden Landschaftsraum herzustellen.

Der ruhende Verkehr ist nach den Regelungen der Landesbauordnung grundsätzlich auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken unterzubringen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Für die ausgewiesenen Baugebiete sind die erforderlichen Stellplätze und Garagen daher nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf eine Ausweisung von Parkraum im öffentlichen Straßenraum wurde deshalb bewusst verzichtet. Allerdings sind in den privaten Grünflächen, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche, Stellplätze in einer Bündelung von maximal 5 Stellplätzen in Senkrechtaufstellung möglich. Zwischen diesen gebündelten Stellplätzen sind Pflanzbeete von mindestens 5,00 m Breite und zwischen den Stellplätzen und den Grundstückszufahrten von mindestens 2,50 m Breite anzulegen.

6.6 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

6.6.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen bilden das Grundgerüst der Durchgrünung und sind miteinander verbunden. Sie integrieren die vorhandenen Vegetationsbestände und erweitern diese zu einem in Nord-Süd und West-Ost ausgerichteten Grünflächennetz wechselnder Breite. Sie wurden mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt und sollen in den Randbereichen Saumzonen entwickeln. Der locker durchgrünte Charakter wird dabei durch eine punktuelle Unterbrechung der Pflanzstreifen zugunsten einzelner Brachflächen hervorgerufen.

6.6.2 Private Grünflächen

Die seitlichen Grenzen der einzelnen Betriebsgrundstücke werden ebenso wie die unbebauten Bereiche mit einem Pflanzgebot belegt. Durch grünordnungsplanerische Festsetzungen werden die einzelnen Maßnahmen präzisiert. Angestrebt wird eine wechselnde Grenzbegrünung mit Einzelbäumen, Baumgruppen bzw. Hecken, die durch eine Überstellung der Stellplatzflächen mit Einzelbäumen u.ä. ergänzt werden. Zusätzlich wird dieses unregelmäßige Raster durch Pflanzgebote zur Begrünung von Süd- und Westfassaden, Flachdächern von Gebäuden in den vorderen Grundstücksbereichen und die eher Ziercharakter aufweisenden Grünflächen der Eingangszonen entlang der Erschließungsanlagen angereichert..

Innerhalb des in Zukunft bebauten Bebauungsplanbereiches wird durch die nachfolgenden Maßnahmen den genannten Umweltbelangen Rechnung getragen (zum Teil im Sinne der Eingriffsminimierung. Siehe Berechnung der Eingriffsbilanzierung).

6.6.3

Die Erhaltung von bestehenden Biotopstrukturen und die Einbindung in ein Verbundsystem innerhalb der Bebauungsflächen mit Schwerpunkt auf Gehölzstrukturen und trockenen Saumzonen (Nord-Süd und West-Ost-Erstreckung) sind beabsichtigt.

Ein im Mittel 50 m breiter Abstandstreifen zum geschützten Landschaftsbestandteil im nördlichen Planbereich wird eingehalten, sowie eine intensive Durch- und Begrünung der Bebauungsflächen angestrebt.

Die derzeitigen Fuß- und Radwegeverbindungen zum Mühlenbachtal und nach Tockhausen sollen nicht nur erhalten, sondern durch die geschilderten Maßnahmen verbessert werden. Zusätzlich wurde zwischenzeitlich eine Kfz-Verkehr unabhängige, in den öffentlichen Grünflächen gelegene Wegeverbindung zwischen der ehemaligen Zechenbahntrasse im Nordwesten des Plangebietes und der Brambauerstraße fertig gestellt.

Negative stadtklimatische Auswirkungen durch die geplanten Bauvorhaben werden durch intensive Durchgrünungsmaßnahmen der Bauflächen und durch die Begrünung von Flächen mit intensiver Sonneneinstrahlung (Dachflächen und süd-/west-exponierte Fassaden) minimiert. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sollen durch die Rückhaltung und Versickerung unbelasteter Dach- und Fassadenwässer auf den privaten Grundstücken, innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der o.a. Pufferzonen möglichst kompensiert werden.

Gleichwohl bedingt die Realisation des Gewerbegebietes, trotz der vorher genannten Minimierungsmaßnahmen, erhebliche Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und damit Beeinträchtigungen der Erholung, des Landschaftserlebens sowie des Arten- und Biotopschutzes. Als Kompensation sind daher die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen vorgesehen.

Flächen innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches

Die im Landschaftsplan Nr. 1 „Raum Lünen“ des Kreises Unna festgesetzte Brachfläche Nr. 5 wird erhalten und entsprechend den Vorgaben gepflegt. Der zwischen der nördlichen Erschließungsstraße „Pierbusch“ und dem Feuchtbiotop gelegene, ca. 30 bis 120 m breite, derzeit noch ackerbaulich genutzte Geländestreifen wird im westlichen und östlichen Teil überwiegend mit standortgerechten Laubbäumen bepflanzt. Die zwischen diesen beiden Pflanzflächen gelegene Freifläche wird der natürlichen Sukzession überlassen (als Ergänzung zur bereits vorhandenen Brachfläche).

Die östlich des zu schützenden Feuchtbiotops gelegene, derzeit noch ackerbaulich genutzte Fläche wird aus der Nutzung genommen und der Eigenentwicklung überlassen. In Abhängigkeit von dem sich entwickelnden Vegetationsbestand ist die weitere Pflege festzulegen. Es wird davon ausgegangen, dass es zur Entwicklung einer Feucht-/Nassbrache kommen wird. Diese Maßnahme kann auch außerhalb des Bebauungsplanbereiches bis zum östlich gelegenen Waldbestand fortgesetzt werden.

Hierdurch wird die Belastung des bestehenden Feuchtbiotops durch die heranrückende Siedlungsfläche mit ihren Folgewirkungen (Lärmbelastung und allgemeine Beunruhigung) durch die Erweiterung und Verknüpfung mit angrenzenden Feuchtbereichen kompensiert. Gleichzeitig erfolgt eine Kompensation der Zunahme naturferner Standorte.

Die höher gelegenen Flächen unterhalb der Freileitung sollen ebenfalls zur Kompensation der Zunahme naturferner Standorte dienen. Entwicklungsziel ist hier (unter Beachtung der Notwendigkeit keine hochwüchsigen Gehölzbestände unterhalb der Freileitungen realisieren zu können- maximale Wuchshöhe 3,50 m) die Entwicklung einer strukturreichen, trockenen bis frischen Sukzessionsfläche.

6.6.4 Eingriffsbilanzierung

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 des Bebauungsplanes, sowie die Gesamtbilanz der Eingriffe.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (IST – Zustand)

Flächen-Nr. (s. Plan IST-Zustand)	Code (lt. Bio- toptypenwert- liste)	Biotoptyp (lt. Bio- toptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotopty- penwertliste)	Einzelflächen- wert (Sp. 4 x Sp. 5)
1	5.3	Brache	47.500,0	0,7	33.250,0
2	5.3	Brache	2.000,0	0,7	1.400,0
3	5.3	Brache	3.500,0	0,7	2.450,0
4	3.1	Acker	301.162,0	0,3	90.348,6
		Gesamtfläche	354.162,0		
		Gesamtflächenwert A			127.448,6

Die Flächengrößen und Abgrenzungen der Flächen 1 – 4 wurden aus den Luftbildern vom 10.06.1986 entnommen und mit einem Geoinformationssystem berechnet .Die Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr.1 –Raum Lünen- Kreis Unna wurden hierbei berücksichtigt. Damals vorhandene Wirtschaftswege wurden nicht extra berechnet, sondern unter „Acker“ subsumiert. Auf eine zusätzliche zeichnerische Darstellung des Zustandes des Untersuchungsraumes (Soll-Zustand) wird bewusst verzichtet, da die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes einen ausreichenden Detaillierungsgrad zur Beurteilung besitzen.

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

Code (lt. Biotop- typenwertliste)	Biototyp (lt. Biotopy- penwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert (lt. Biototypenwert- liste)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 5)
	Verkehrsflächen	35.972		
1.1	Straße	34.308	0	0,0
1.2	Wassergebundene We- ge	1.664	0,1	166,4
	Bebaute Flächen			
	GE (0,6)	45.960		
4.3	Grünflächen in GE (40%)	18.384	0,2	3.676,8
1.1	Gebäude (60%)	27.576	0	0,0
	GE (0,8)	79.410		
4.3	Grünflächen in GE (20%)	15.882	0,2	3.176,4
1.1	Gebäude (80%)	63.528	0	0,0
	Trafostationen	921		
4.3	Grünflächen in GE (60%)	553	0,2	110,6
1.1	Gebäude (40%)	368	0	0,0
4.3	Private Grünflächen	22.808	0,2	4.561,6
3.4/8.2	Öffentl. Grünfläche	57.454	0,6	34.472,4
	(extensiv; incl. Baum und Gehölzpflanzun- gen)			
5.4	Sukzessions- /Brachfläche	64.137	0,6	38.482,2
5.3	Brache (alt)	47.500	0,7	33.250,0
	Gesamtfläche	354.162		
	Gesamtflächenwert B			117.896,4
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)				-9.552,2

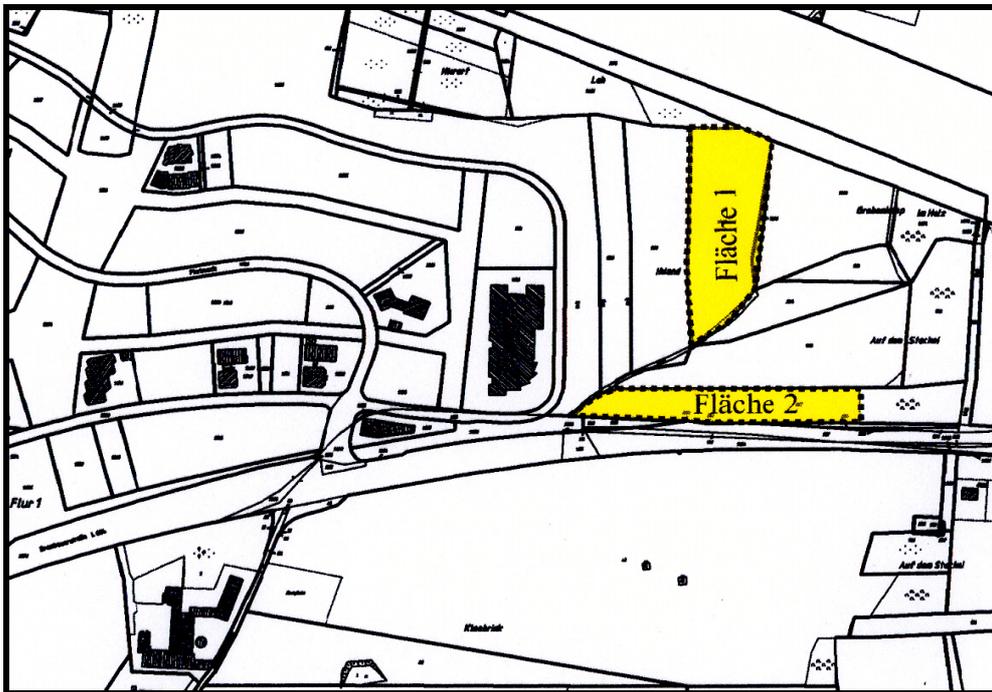
Die Eingriffsbilanzierung schließt mit einem Ausgleichsdefizit in Höhe von 9.552,2 Ökopunkten ab. Der Ausgleich kann nicht im Bebauungsplangebiet selbst realisiert werden und erfolgt daher außerhalb des Bebauungsplangebietes über die Aufwertung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen und die Anlage einer Streuobstwiese.

C. Externer Ausgleich

Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche (m²)	Grundwert	Einzelflächenwert
A. IST-Zustand					
1	3.1	Acker	8.700	0,3	2.610
2	3.1	Acker	5.450	0,3	1.635
3	3.2/3.3	Grünland	4.000	0,5	2.000
4	3.1	Acker	7.730	0,3	2.319
gesamt:					8.564
B. SOLL-Zustand					
1	6.3	Aufforstung	8.700	0,7	6.090
2	6.3	Aufforstung	5.450	0,7	3.815
3	3.7	Streuobstwie- se	4.000	0,7	2.800
4	6.3	Aufforstung	7.730	0,7	5.411
gesamt:					18.116
Gesamtbilanz (B -A):					9.552

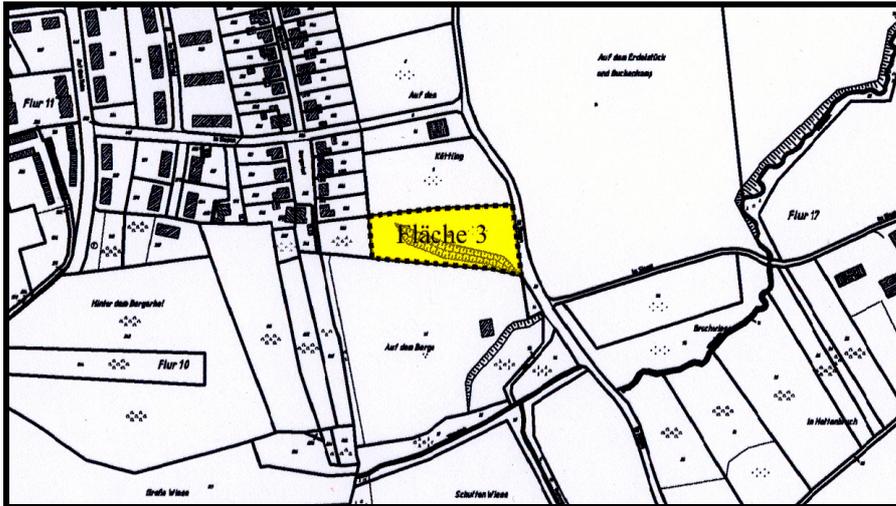
Die einzelnen Flächen sind in den folgenden Übersichtsplänen dargestellt. Durch diese Maßnahmen wird der Eingriff vollständig kompensiert.

Übersichtsplan: Ausgleichsflächen 1 und 2



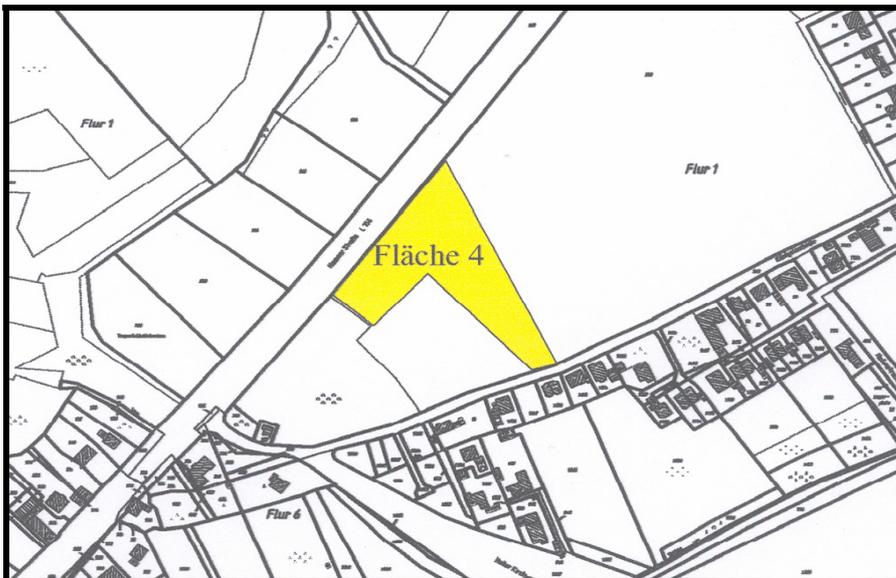
M 1:5000

Übersichtsplan: Ausgleichsfläche 3:



M 1:5000

Übersichtsplan Ausgleichsfläche 4:



M 1:5000

6.7 Immissionsschutz

Dem vorbeugenden Immissionsschutz für die westlich der Straße „Am Brambusch“ und südlich der Brambauerstraße/westl. der Meininghauser Str. gelegenen Wohnbebauung wird durch die Anwendung des Abstandserlasses Rechnung getragen. Auf Grund einzuhaltender Schutzabstände sind in dem Gewerbegebiet daher nur Betriebe und Anlagen allgemein zulässig, die nach der Abstandsliste den Abstandsklassen VI und VII zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können auch Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen nicht die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen überschreiten.

Die Abstandsliste gem. Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft in der Fassung vom 02.04.1998 ist der Begründung als Anlage beigelegt

6.8 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.

6.9 Ver- und Entsorgung

Im nördlichen Drittel des Plangebietes verliefen in Ost-West-Richtung ursprünglich ein Hauptsammler, NW 1300/950, der Stadt Dortmund zu den Riesefeldern und ein Hauptsammler Nord, NW 1000, ausgehend von den 2 x DN 300 Druckrohrleitungen entlang der ursprünglichen Trasse der ehemaligen Zechenbahn an der westlichen Grenze des Plangebietes. Der Hauptsammler zu den Riesefeldern wurde zwischenzeitlich abgeworfen, der ehemalige Hauptsammler Nord durch einen neuen Hauptsammler mit DN 1600 ersetzt und in die öffentlichen Flächen (Straße „Pierbusch“ und Grünfläche) verlegt.

Der Trassenverlauf einer außer Betrieb befindlichen Gasfernleitung L Nr. 7/1/7 DN 500 am westlichen Plangebietsrand wurde nachrichtlich übernommen.

An der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen zwei Hochspannungsleitungen in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet. Es handelt sich hierbei um die 110 KV Leitung Lünen – Weddighofen und eine östlich davon liegende 110 KV Bahnstromleitung. Diese Versorgungsleitungen und ihre Schutzbereiche sind im Bebauungsplan durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen im Bestand festgesetzt und gesichert.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Entsprechende Versorgungsflächen (Trafostationen und Gasdruckregelstationen) sind gemäß ihrer Zweckbestimmung im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die Flächen des Plangebietes sind Bestandteil des zentralen Abwasserplanes der Stadt Lünen. Die Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die städtische Kanalisation sichergestellt. Neben der Entsorgung von verschmutztem Wasser durch das öffentliche Kanalsystem wird insbesondere die ökologische Entsorgung des unbelasteten Regenwassers gefordert. Voraussetzung hierfür ist die Einleitung des Dachoberflächenwassers in Sickermulden und

Retentionsbecken in einem offenen Grabensystem in den öffentlichen Grünflächen. In diesem sog. modifizierten Mischsystem werden –für ein Gewerbegebiet beispielhaft- ca. 70% des anfallenden Regenwassers in einem Muldensystem in den öffentlichen Grünflächen aufgefangen und der Versickerung zugeführt. Angereichert durch die Anpflanzung von heimischen

Baumarten und Gehölzen entstehen so reizvolle Biotopstrukturen, die das Standortumfeld prägen.

Die an der Ringschließung gelegenen Mulden sind mittels Notüberlauf an das Kanalnetz angeschlossen. Die südlich der nördlichen Erschließungsstraße gelegenen Versickerungsmulden sind an eine nördlich der Straße „Pierbusch“ gelegenen Versickerungsfläche angebunden.

Einzelheiten der Dimensionierung und der Lage von Anschlüssen sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

6.10 Umweltverträglichkeitsprüfung

Rechtsgrundlage ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12.02.1990 (BGBl. I S.205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950). Im Sinne des Gesetzes würde der Bebauungsplan ein „Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen“ darstellen (vgl. Anlage 1 zum UVP, Nr. 18.7). Danach wäre für

I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr. 157 „ Im Berge-Ost „

/ Begründung

Vorhaben oberhalb eines Prüfwertes von 100.000 qm die allgemeine UVP-Pflichtigkeit vorge-schrieben. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann jedoch bei dem vorliegenden Bebauungsplan verzichtet werden, da gemäß § 25 Abs. 2 Nr.2 UVPG (Überleitungsvorschrift) i.V.m. § 245c BauGB das Bebauungsplanverfahren bereits vor dem 14.03.1999 förmlich einge-leitet worden ist.

7. Flächenbilanz

	Flächengröße		Flächenan-teil
Erschließungsflächen	35.972 qm	3,60 ha	10,16%
Öffentliche Grünflächen	57.454 qm	5,75 ha	16,22%
Private Grünflächen	22.808 qm	2,28 ha	6,44%
Netto-Gewerbeflächen	125.370 qm	12,54 ha	35,40%
Flächen für Versorgungsanlagen	921 qm	0,09 ha	0,26%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	111.637 qm	11,16 ha	31,52%
Gesamt	354.162 qm	35,42 ha	100%

8. Bodenordnung

Der größte Teil des Plangebietes, soweit es sich nicht um Bestandsflächen handelt bzw. um Flächen, die bereits der geplanten Neunutzung zugeführt wurden, befindet sich im Besitz der Stadt Lünen. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb 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 1:1.000 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 1. Januar 1998 getroffenen Festsetzungen i.V.m. der BauNVO vom 27. Januar 1990 in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Anhang zur Begründung

Anlage: Abstandsliste

Lünen, den 06.12.2005

Fachbereich Planen,
Bauen, Umwelt, Verkehr

Abteilung
Stadtplanung

gez. Host
Hans-Bernd Host
Fachbereichsleiter

gez. Schwerd
Michael Schwerd
Dipl.-Ing.