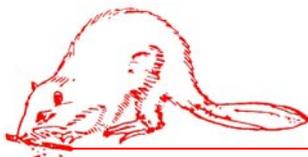


STADT LÜNEN
FACHBEREICH 4 - ABTEILUNG STADTPLANUNG

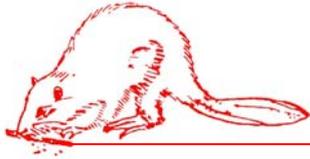
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
Nr.187
„Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel –
Bau-, Hobby- und Gartencenter
Buchenberg“

Begründungsentwurf *) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
(Entwurf zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung)
Stand:16.05.2005

*) Stand: §3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141) geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S.718), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S.1359)



Dipl.-Ing. Regina Bieber
Architektin AKNW
Hagener Str. 31 · 44225 Dortmund
Tel. 0231 / 79227720
Fax 0231/79227729
info@bieber-architekten.de



Inhalt	Seite
1. Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	3
1.1 Planungsanlass und Einleitungsantrag	3
1.2 Verfahrensstand	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Planungsrechtliche Situation	4
2.1 Landes- und Regionalplanung	4
2.1.1 Gebietsentwicklungsplan	4
2.1.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.1.3 Landschaftsplan	5
2.2 Bauleitplanung	6
2.2.1 Flächennutzungsplan	6
2.2.2 Bebauungsplan	6
3. Rahmenbedingungen	6
3.1 Städtebauliche Situation	6
3.1.1 Bestand außerhalb des Plangebiets	6
3.1.2 Bestand innerhalb des Plangebiets	6
3.2 Infrastrukturelle Situation	7
3.2.1 Individualverkehr	7
3.2.2 ÖPNV	7
3.2.3 Ver- und Entsorgung	7
3.3 Umweltsituation	7
4. Städtebauliches Planungskonzept	8
4.1 Planungsabsichten	8
4.2 Planungsziele	8
5. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.2.1 Höhe baulicher Anlagen	9
5.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl	9
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
5.4 Flächen für den ruhenden Verkehr	10
5.5 Verkehrsflächen	10
5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
6. Auswirkungen der Planung	11
6.1 Immissionen	11
6.2 Boden	11
6.3 Eingriffe in Natur und Landschaft	12
7. Städtebauliche Kenndaten	13
7.1 Flächenbilanz	13
7.2 Verkaufsflächenbilanz	13
8. Gutachten zur Planung	13

1. Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1.1 Planungsanlass und Einleitungsantrag

Anlass der Planung ist der Umbau und die Erweiterung des Baumarktes Marktkauf, der Firma AVA – Allgemeine Handelsgesellschaft der Verbraucher AG - in Lünen an der Dortmunder Strasse B54, mit dem Ziel einen modernen, kundenorientierten Einzelhandel mit angemessener Verkaufsfläche zu errichten. Hierzu hat der Vorhabenträger mit Datum vom 08.01.2004 den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach §12 BauGB gestellt.

Für das Verfahren hat der Vorhabenträger nachgewiesen, dass er finanziell zur Durchführung in der Lage ist und über die betroffenen Grundstücke verfügt, bzw. einen Vorvertrag über den Kauf eines zusätzlich benötigten Grundstückes besitzt.

Aufgrund dieser positiven Vorzeichen hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Lünen am 03.02.2004 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 09.11.2004 förmlich eingeleitet.

Für das weitere Verfahren gilt das BauGB in der geänderten Fassung vom 24. Juni 2004. Der Begründung zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht nach §2a BauGB beigelegt.

Auf der Grundlage des §12 Abs.1 BauGB wird sich der Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten.

Damit sind die formellen Voraussetzungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.187 „Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel – Bau-, Hobby- und Gartencenter“ gegeben.

1.2 Verfahrensstand

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 18.11.2004 bis 20.12.2004 im Rathaus der Stadt Lünen statt. Die Beteiligung der Behörden wurden gemäß §4 Abs.1 von 24.11.2004 bis zum 05.01.2005 durchgeführt. Ebenso wurden zwischen dem 30.11.2004 bis 05.01.2005 die Nachbargemeinden benachrichtigt.

Stellungnahmen wurden soweit erforderlich berücksichtigt und in das laufende Verfahren eingebracht.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt süd-westlich des Zentrums von Lünen in der Gemarkung Lünen, Flur 15 und erfasst die Flurstücke 45, 127 teilweise, 147, 148, 162, 182.

Der räumliche Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Westen durch die östliche Grenze der Dortmunder Straße B54,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Straße „Buchenberg“,
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 182
- im Norden ca. 25m nördlich der südlichen Grenze des Flurstücks 127.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, der ca. 2,2 ha umfasst, ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bestand einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich, sowie für die Erweiterungsfläche einen allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar.

2.1.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Sinne des Einzelhandelserlass NRW ist die Feststellung der Zentrenverträglichkeit für großflächige Einzelhandelsbetriebe innerhalb einer landesplanerischen Abstimmung nach §20 Abs.1 Landesplanungsgesetz NRW durchzuführen. Die Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg hat die Stadt Lünen durchgeführt.

Aufgrund der Festsetzungen für die Erweiterung des Baumarktes als „Bau- Hobby- und Gartencenter“ ist der Bebauungsplan (derzeit) nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt zur Zeit noch ein Sondergebiet Einkaufen ohne Verkaufsflächenbegrenzung sowie Waldgebiet dar. Eine landesplanerische Abstimmung war daher zwingend erforderlich. Die Bezirksregierung wurde am 16.11.2004 diesbezüglich angeschrieben und hat ihre Zustimmung zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan am 23.02.2005 unter der Voraussetzung erteilt, dass im Flächennutzungsplan eine Darstellung als „Sondergebiet - Bau- Hobby- und Gartencenter“ mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 9.600 qm erfolgt und im Bebauungsplan mit einer Sortimentsliste verbindlich festgesetzt wird.

Die Abstimmung mit den benachbarten Kommunen erfolgt über die Stadt Lünen. Hierbei gilt zu beachten, dass sich auf dem Stadtgebiet von Lünen gegenwärtig drei Baumärkte befinden, von denen einer vor kurzem geschlossen hat und der Zweite von der Schließung bedroht ist, sodass die Zentralitätskennziffer für Lünen in diesem Bereich sinkt. Eine Erhöhung der derzeitigen Zentralitätskennziffer ist durch die Erweiterung des Baumarktes Marktkauf nicht zu erwarten.

2.1.3 Landschaftsplan

Der Buchenberg, mit einer Größe von ca. 15 ha, ist Waldgebiet. Hiervon soll die Erweiterung des Baumarktes ca. 3600m², das entspricht 2% der Waldfläche, in Anspruch nehmen. Dieses Teilstück berührt die Festsetzungen des Landschaftsplanes „Kreis Unna Nr.1 Raum Lünen“ und ist in der Festsetzungskarte 1 als besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß §19-26 Landschaftsgesetz (LG) dargestellt, mit der Bestimmung Landschaftsschutzgebiet und der textlichen Festsetzung Nummer 22 (Zitat):

„Buchenberg, östlich der Dortmunder Straße, nördlich des Datteln-Hamm-Kanals; ca.15,1ha; Schutzzweck: Die Festsetzung erfolgt gem. §21 a),b)und c) LG insbesondere:

- wegen der ornithologischen und allgemeinen zoologischen Bedeutung des wertvollen Waldgebietes;*
- wegen der Bedeutung des Waldgebietes für das Landschaftsbild und die Naherholung;*
- wegen der Sicht- und Immissionsschutzfunktion des Waldgebietes.“*

In der gleichen Karte wird für ein angrenzendes Gebiet eine natürliche Entwicklungsbrache, nach der Zweckbestimmung für Brachflächen gem. §24 LG bestimmt.

In der Festsetzungskarte Nr. 2 werden „Besondere Festsetzungen für die forstliche Nutzung gem. § 25 LG“ dargestellt. Hier wird für das Teilstück, die Beibehaltung von Laubholzbeständen bzw. Beständen mit überwiegender Laubholzanteil festgelegt.

Die notwendige Waldumwandlung wird vom Vorhabenträger beim Forstamt Schwerte beantragt, welches über das Anliegen zu entscheiden hat.

Die heute bereits bebaute Fläche liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

2.2 Bauleitplanung

2.2.1 Flächennutzungsplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lünen als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einkauf (für den bereits bebauten Teil) und Waldgebiet (für die Erweiterungsfläche) ausgewiesen. Eine Begrenzung der Verkaufsfläche ist nicht gegeben.

Dieser Plan ist derzeit in Überarbeitung, der vorliegende Entwurf der Neufassung stellt für den gesamten Planbereich Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sondergebiet Baumarkt mit maximal 9.600 qm Verkaufsfläche dar.

2.2.2 Bebauungspläne

Verbindliches Planungsrecht besteht für den Geltungsbereich seit 1996 durch einen rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung „Sonderbaufläche - Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Baumarkt“. Eine Neuaufstellung des B-Plans ist notwendig, da sich die Nutzung des Baumarktes, insbesondere im Hinblick auf das Sortiment ändern wird.

Der bisher geltende vorhabensbezogene Bebauungsplan soll durch die Neuaufstellung aufgehoben werden.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Städtebauliche Situation

3.1.1 Bestand außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet „Buchenberg“ süd-westlich der Innenstadt, direkt an der Dortmunder Straße, die als Bundesstraße zu den wichtigsten Einfallstraßen nach Lünen gehört. Südlich grenzen Gewerbebetriebe und der Stadthafen an das Vorhabengebiet, östlich ist es der Gewerbebetrieb der Firma STEAG. Nur vereinzelt befinden sich im Verlauf des Buchenberg höherwertige Nutzungen in Form von Wohnbebauung. Weiterer Einzelhandel ist in unmittelbarer Nähe nicht gegeben.

Nördlich des Baumarktes liegt das Waldgebiet Buchenberg, welches als Naherholungsgebiet gesehen werden muss. Westlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Dortmunder Strasse beginnt der Freiraum mit landwirtschaftlicher Nutzung.

3.1.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Auf dem Gelände des vorhabenbezogenen Bebauungsplan befindet sich derzeit der bestehende Baumarkt der Firma Marktkauf. Das Gebäude erstreckt sich entlang der östlichen und der halben nördlichen Grundstücksgrenze. Der westliche Teil des Grundstücks ist mit Pflastersteinen versiegelt, auf denen sich 297 Bestandsstellplätze

befinden. Eine Auflockerung erfolgt durch inselartige Grünflächen mit Sträuchern. Eine Umfahrung des Baumarktes ist gegeben. Zur Dortmunder Straße hin ist die **Uferböschung** mit Bäumen und Büschen bepflanzt und eingefriedet.

Das nördliche zu erwerbende Teilstück ist Waldgebiet und überwiegend mit Buchen und Mischwald kultiviert.

Durch die geplante Erweiterung wird die vorhandene Erschließung für die Gebäude Dortmunder Straße 83a und b tangiert. Im Rahmen der Baumaßnahmen wird eine neue Erschließung nördlich der Erweiterungsfläche sichergestellt.

3.2. Infrastrukturelle Situation

3.2.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird für den Individualverkehr über die Straße Buchenberg erschlossen. Diese mündet in die stark befahrenen Bundesstraße 54 „Dortmunder Straße“, die Zubringer zur Autobahn A2 als auch Anbindung an den Innenstadtring ist. Die Straße Buchenberg ist die Zufahrtsstraße zum Stadt- und Ölhafen und daher stark befahren. Die bestehende Einfahrt zu den Stellplätzen des Baumarktes erfolgt ca. 50m hinter der Einmündung zur Dortmunder Straße.

3.2.2 ÖPNV

Das Plangebiet ist direkt an den öffentlichen Personen Nahverkehr angeschlossen. Die Bushaltestelle liegt unmittelbar an der Grenze des Baumarktes an der Dortmunder Straße B54.

Es halten die Linien 106 und 107, die beide eine direkte Verbindung in die Innenstadt Lünen bieten.

3.2.3 Ver- und Entsorgung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt sich zum größten Teil um eine bauliche Veränderung, daher ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind und keine neuen Netzanschlüsse erforderlich werden.

3.3 Umweltsituation

Das Vorhabengebiet ist bereits als Sondergebiet Baumarkt ausgewiesen und wird auch als solches von der Firma Marktkauf genutzt. Aus diesem Grund ist eine komplette Versiegelung der Grundstücksfläche gegeben.

Eine Regenwasserversickerung, auf dem Grundstück findet nicht statt, die Ableitung des Regenwasser erfolgt in die Kanalisation, welche als Mischsystem ausgebildet ist. Luft- und Lärmbelastungen sind derzeit lediglich durch den auftretenden Kundenverkehr gegeben. Weitere schädliche Belastungen gehen von dem bestehenden Baumarkt nicht aus.

Ein Altlastenverdacht ist durch vorgenommene Bohrungen im Bereich der Erweiterung auszuschließen. Der bestehende Bereich ist bereist versiegelt und wird durch die Baumaßnahme nicht aufgebrochen, sodass ein auftreten von Altlasten nicht anzunehmen ist.

4. Städtebauliches Planungskonzept

4.1 Planungsabsicht

Der auf dem Plangebiet befindliche Bau- und Gartenmarkt, betrieben durch die Firma Marktkauf, ist für seinen Betreiber in Zuschnitt und Funktionalität nicht mehr zeitgemäß. Die geringe Freifläche, sowie das Gewächshaus entsprechen nicht den Vorstellungen eines kundenorientierten Unternehmens und bieten keine ausreichende Angebotsfläche für das Sortiment der Fa. Marktkauf.

Zur Stabilisierung des Standortes und zur Entwicklung eines leistungsstarken Einzelhandels ist daher eine Erweiterung der Verkaufsfläche vorgesehen.

4.2 Planungsziele

Neben dem oben genannten grundsätzlichen Planungsziel umfasst der vorhabensbezogene Bebauungsplan folgende Absichten:

- Der Baumarkt wird sich nach Norden hin erweitern, dazu ist der Ankauf eines zusätzlichen Grundstückes notwendig. Der Grundstückseigentümer hat sich gegenüber dem Vorhabenträger bereits verkaufsbereit gezeigt.
- Das Hauptgebäude des Baumarktes wird im Südwesten zurückgebaut, das bisherige Gewächshaus wird abgerissen, die Freifläche verlegt. Die Erweiterung erfolgt im nordwestlichen Bereich.
- Geplant ist neben der baulichen Erweiterung des Hauptgebäudes mit einem komplett umgestalteten Eingangsbereich, ein voll verglastes Gewächshaus zur Dortmunder Strasse hin, an das sich das neue Freigelände anschließt.
- Auf der Verkehrsfläche werden für den Baumarkt ca. 320 Stellplätze angestrebt.
- Die Hauptzufahrt für die Kunden erfolgt weiterhin über die Strasse „Buchenberg“, ebenso wie die Anlieferung der Waren.
- Die **bestehende** Eingrünung zur Dortmunder Straße bleibt erhalten und wird durch das angrenzende Freigelände aufgewertet.
- Die benötigte Waldfläche, wird im Verhältnis 1:3 außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

5. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §11 BauNVO)

Die Nutzungsanforderung an das Plangebiet entspricht einem Bau-, Hobby- und Gartencenters. Baurechtlich wird für diesen sogenannten großflächigen Einzelhandel ein sonstiges Sondergebiet gemäß §11 Abs.3 BauNVO erforderlich. Die notwendige Zweckbestimmung lautet „Bau-, Hobby- und Gartencenter“. Damit zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsortimente ausgeschlossen werden können, erfolgt eine **Beschränkung** mittels textlicher Festsetzung (**Sortimentsliste**) im Bebauungsplan.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §16 bis 21a BauNVO)

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird mit der maximalen Traufhöhe, bzw. der maximalen Firsthöhe bezogen auf die Höhenlage über NN angegeben.

Im Bereich des bestehenden Baumarktgebäudes wird die Firsthöhe auf max. 8,00 m und im Bereich des Gewächshauses auf max. 9,50 m festgelegt. Die Firsthöhe des Windfanges wird auf max. **11,00** m beschränkt.

5.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Das Sondergebiet hat eine Größe von ca. 22.100 m², die überbaubare Fläche eine Größe von ca. 10.400 m². Dies entspräche einer GRZ von ca. 0,47. Die auf die GRZ anzurechnenden Stellplätze, Anlieferungs- und Zufahrtsflächen ergeben nochmals ca. 11.000 m². Es ergibt sich somit ein Versiegelungsgrad von ca. 0,97.

Nach §17 Abs.1 BauNVO ist für sonstige Sondergebiete eine maximale GRZ von 0,8 zulässig. Als Ausnahme gem. §31 (1) BauGB in Verbindung mit §19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht angerechnet werden.

Diese Festsetzung ist auch aus besonderen städtebaulichen Gründen geboten, da der bisherige versiegelte Standort beibehalten und damit gesichert wird. Es wird gewährleistet, dass eine Flächeninanspruchnahme des Freiraums an anderer Stelle verhindert wird, dies ist aber nur durch eine geringfügige Erweiterung des Baumarktes möglich.

5.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

(gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§22 und 23 BauNVO)

Nach §22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude über 50m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels einer Baugrenze festgelegt. Der Umfang der überbaubaren Fläche orientiert sich an der Größe des Baumarktes zuzüglich einer angemessenen Flexibilität bei der genauen Lage des zukünftigen Gebäudekörpers.

5.4 **Flächen für den ruhenden Verkehr**

(gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 4 sowie §12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren bzw. der extra gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.5 **Verkehrsflächen**

(gemäß §9 Abs.1 Nr.11)

Entlang der B54 ist ein Streifen im Abstand von 20m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, von Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze. Bereits vorhandene Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen. Zudem dürfen keine Ein- und Ausfahrten, sowie Zu- und Ausgänge an der Grenze zur Bundesstraße 54 angelegt werden. Deshalb ist die vorhandene Einfriedung dauerhaft zu erhalten.

5.6 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 sowie 25a und b BauGB)

Innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind entlang der Plangebietsgrenze an der Dortmunder Strasse die Bepflanzungen zu erhalten.

Die im Bebauungsplan dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Über den Bestand hinaus sind 18 Bäume, hochstämmig und viermal verpflanzt mit Drahtballierung mit einem Stammumfang von 20-25 cm neu zu pflanzen.

Vorgesehen sind z.B. mittelgroße Laubbäume, **Schwarzahorn (Acer Platanoides "Faasens Black") oder mittelgroße säulenförmige Acer Platanoides "Columnare"**.

Die Festsetzungen der Ausgleichsflächen und ihrer Bepflanzung erfolgt nach abschließender Entscheidung aller Beteiligten. Diese werden in den Bebauungsplan übernommen.

6. Auswirkungen der Planung

Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Umweltprüfung für alle Bauleitpläne nach §2 Abs.4 Satz1 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und allen umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt sind. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind bei der notwendigen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen. Der Umweltbericht schließt sich an die Begründung zum Bebauungsplan an.

6.1 Immissionen

Bereits heute ist das Gebiet als Sondergebiet Baumarkt in unmittelbarer Nähe zu einem Gewerbegebiet festgesetzt und entsprechend genutzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bereitet keine zusätzlichen Belastungen bezüglich Lärmentwicklung oder anderer Emissionen. Die Stellplatzzahl erhöht sich um 25, diese werden aber direkt an die Grenze zum Industriegebiet angesiedelt, sodass höhere Belastungen auszuschließen sind.

Eine direkte Nachbarschaft von Gebieten mit höherem Schutzanspruch ist nicht gegeben. Besondere Untersuchungen zum Immissionsschutz sind nach derzeitigem Kenntnisstand insofern nicht erforderlich.

6.2 Boden

Für das Schutzgut Boden sind mit der Planung, aufgrund der künftigen Versiegelung, Beeinträchtigungen des derzeitigen Teils des Buchenbergs verbunden. Durch die Erstellung zusätzlicher Erschließungsflächen sowie die bauliche Erweiterung des Gebäudes erfolgt eine Neuversiegelung von bisher nicht versiegelten Flächen.

Daraus resultiert ein Verlust versickerungsfähiger Fläche und somit ein negativer Eingriff in den Bodenhaushalt sowie ein weiterer Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens als Lebensraum für Tiere.

Der bestehende Teil des Baumarktes mit seinen Zufahrten und Stellplätzen ist heute schon zu annähernd 100% versiegelt. Diese Versiegelung bleibt erhalten.

Um den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden Rechnung zu tragen, wird die Erweiterung des Baumarktes und die damit verbundene Versiegelung auf das nötigste beschränkt.

Eine Prüfung auf Altlastenverdachtsflächen ist von der Ingenieurgesellschaft Mull & Partner aus Hagen durchgeführt worden. Dabei wurden keine Überschreitungen der Grenzwerte bezogen auf diverse Wirkungspfade festgestellt.

6.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des gültigen Bebauungsplanes sind zum großen Teil bebaut und waren bisher bereits gewerblich genutzt.

Ein größerer Eingriff in Natur und Landschaft ist im Bereich des nördlichen Waldstückes gegeben. Hier ist vorgesehen ca. 3600 m² Wald abzuholzen und die Flächen zum Grossteil zu bebauen bzw. für Verkehrsflächen zu versiegeln. Besonders schützenswerte Tiere oder Pflanzen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Angesichts dieses gravierenden Eingriffes sind Ausgleichsmaßnahmen für die Umnutzung des Waldgebietes erforderlich. Aus diesem Grund hat es zwischen dem Vorhabenträger und den zuständigen Behörden (Untere Landschaftsbehörde des Kreises Unna, Forstamt Schwerte und der Stadt Lünen) bereits Fachgespräche gegeben, in deren Verlauf man sich über den geforderten Ausgleich der Waldfläche im Verhältnis 1:3 geeinigt hat. Dies bedeutet, **dass** eine Fläche von ca. 1,3 ha für die Neuaufforstung benötigt wird. Da eine Kompensation an gleicher Stelle des Eingriffes nicht durchführbar ist, wird eine möglichst eingriffsnahen Fläche gesucht. Vorgeschlagen wurden diverse Ackerflächen im Naturschutzgebiet Welschenkamp.

Durch die Entfernung des südwestlichen Waldrandes des Buchenberges ist die Standsicherheit des Altbuchenbestands im unteren Drittel des Waldes gefährdet. Deshalb wird als forstwirtschaftliche Maßnahme eine Fällung und gleichzeitige Wiederaufforstung vorgenommen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung wird nach Festlegung der Maßnahmen durchgeführt, allerdings ist zu erwarten, **dass** der zuleistende Waldausgleich die landschaftsrechtlichen Erfordernisse abdeckt. Nähere Einzelheit zu den Auswirkungen auf die Umwelt sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

7. Städtebauliche Kenndaten

7.1 Flächenbilanz (ca. Angaben)

Plangebiet insgesamt	22.100 m ²
davon alt	18.500 m ²
davon neu	3.600 m ²
davon Bebaute Fläche	10.400 m ²
davon Freigelände	900 m ²
davon Verkehrsfläche	11.000 m ²
davon Stellplätze	4000m ²
davon Grünfläche	700 m ²

7.2 Verkaufsflächenbilanz (ca. Angaben)

	Bestand	Geplant
Baumarkt	EG 5.990 m ²	5.700 m ²
	OG 407 m ²	(+ 527 m ² Lager)
Gewächshaus	529 m ²	2.100 m ²
Freigelände überdacht		900 m ²
Freigelände	1.313 m ²	900 m ²
Gesamt	8.239 m²	9.600 m² (+ 9.895 m ² inkl. Lager)

8. Gutachten zur Planung

Ein Gutachten zur Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird vom Vorhabenträger in Auftrag gegeben.

Das Altlastengutachten „Umbau Marktkauf in Lünen, Buchenberg – Boden und Baugrunduntersuchungen“ mit durchgeführten Bohrungen vom Büro Mull & Partner Ingenieurgesellschaft **mbH**, Hagen liegt vor.