

1.AUSFERTIGUNG

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Altlünen
Nr. 22 „**Industriegebiet - Nordstraße/ Römerweg, Teil I**“

Begrenzung des Planbereiches

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Altlünen, Flur 3 und 16, und umfasst die vorhandene Gewerbefläche nördlich der Straße „Im Geistwinkel“ bis zur Wegespanne zwischen Der Straße „Im Geistwinkel und der nördlich gelegenen Waldfläche und den Bereich des ehemaligen Schacht V-Standortes östlich der Straße „Römerweg“ und südlich der Straße „Im Geistwinkel“.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 111 und 145, 165, 108 bis zur östlichen Begrenzung der Wegeparzelle aus dem Flurstück Nr. 163;
- im Osten von den östlichen Grenzen der Wegeparzelle aus dem Flurstück Nr. 163 und von den östlichen Grenzen der Flurstücke 72 (Straße „Im Geistwinkel“), 569 und 570;
- im Süden von den Südgrenzen der Flurstücke 562, 625 und 624;
- im Westen von der östlichen Begrenzung der Straße „Römerweg“ (westliche Grenzen der Flurstücke 570, 566 und 72), der nördlichen Begrenzung der Straße „Im Geistwinkel“ (Flurstück 49), der Westgrenze des Flurstückes 111.

1. Planungsziele

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst die westliche Teilfläche; für das östliche Teilstück wird ein gesondertes Verfahren mit Beginn der Neuaufstellung durchgeführt. Änderungsbedarfe innerhalb der Grenzen dieses reduzierten Änderungsplanes ergeben sich sowohl für den nördlichen, als auch für den südlichen Teilabschnitt.

Im nördlichen Teilabschnitt des Plangebietes –Fläche nördlich der Straße „Im Geistwinkel“ bis zur Wegeparzelle- soll der Bestand der beiden ansässigen Betriebe langfristig gesichert, aktuelle Betriebsumstrukturierungen berücksichtigt und angemessene Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert werden.

Das bestehende Planungsrecht –ursprüngliche Fassung aus 1974- reicht nicht aus, um die bereits durchgeführten Nutzungsänderungen und baulichen Erweiterungen entsprechend zu fassen. Daher bedarf es zur Bereinigung dieser planungsrechtlich unbefriedigenden Situation aktueller, bestandsbezogener und zielorientierter Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, um Fehlentwicklungen in diesem Bereich ausschließen zu können.

Im südlichen Teilbereich (südlich der Straße „Im Geistwinkel“ und östlich des Römerweges) soll die Fläche des ehemaligen Schachtstandortes Achenbach V aktuell mit Festsetzungen belegt werden, die eine Umstrukturierung zu einem differenzierten Gewerbegebiet ermöglichen. Hierzu sollen die auf der Grundlage des seit dem Jahre 1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Altlünen bestehenden Festsetzun-

gen durch diese Änderung aufgehoben und durch Festsetzungen ersetzt bzw. ergänzt werden, die insbesondere festlegen:

- die Belange des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnens in den Randbereichen des Plangebietes, sowie das betriebsgebundene Wohnen innerhalb des Plangebietes entsprechend den Abstandserfordernissen,
- die Entwicklung „Wohnen/ Gewerbe (kleinteilig),
- ein Gewerbegebiet mit nicht wesentlich störenden Betrieben auf Teilflächen und flächenhaft betriebsgebundenes „Wohnen“,
- die Einbindung in die Landschaft unter Erhaltung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes in den jeweiligen Randbereichen,
- die sparsame Erschließung mit entsprechenden verkehrlenkenden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes,
- die wirtschaftliche Grundstücksausnutzung.

Aus technischen Erfordernissen (Anlage einer Gasdrainage um den alten Schacht) bleibt eine Teilfläche unter Bergaufsicht und wird, solange Ausgasungen feststellbar sind, baulich nicht genutzt. Der Bebauungsplan setzt hier einen mit dem Bergamt abgestimmten Schachtschutzbereich fest. Für den südlichen Teilbereich wurde seinerzeit vom Eigentümer der Fläche ein Rahmenplan entwickelt, der die zuvor genannten planungsrechtlichen Anforderungen berücksichtigt und dessen Inhalt die Grundlage dieses Bebauungsplanabschnittes bilden soll.

Das bereits bis zur Planreife nach § 33 Baugesetzbuch geführte Änderungsverfahren wird insoweit modifiziert, als dass den vorausgegangenen Entwicklungen hinsichtlich geänderter Zielsetzungen für den südlichen Teilbereich während der Planungsphase Rechnung getragen werden kann und die Planfestsetzungen entsprechend berücksichtigt werden können.

2.0 Bestehende Darstellungen, Festsetzungen und derzeitige Nutzung

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Lünen - Fortschreibungsstand: Juli 2000 - ist der überwiegende Teil als Industriegebiet, der ehemalige Zechenstandort im Süden des Plangebietes zudem als Bergbaubetriebsfläche und ein Teilbereich im Nordwesten als Gewerbegebiet dargestellt.

2.2 Zu ändernde oder angrenzende Bebauungspläne

Der Änderungsbereich umfasst nur einen Teilbereich aus dem Plangebiet des ehemaligen Bebauungsplanes Altlünen Nr. 22/1 „Industriegebiet - Nordstraße/Römerweg“, Teil I. Für die nordöstliche Teilfläche wird derzeit ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung Lünen Nr. 183 „Industriegebiet Im Geistwinkel“ neu durchgeführt. Die Ausdehnung des Plangebietes über die Grenzen des ursprünglichen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinaus erfordert die Teilung des Plangebietes und somit die Neuaufstellung hierfür.

Der hier zur Änderung vorliegende in seinen Grenzen reduzierte Bebauungsplan wurde von der ehemaligen Gemeinde Altlünen aufgestellt und ist seit dem 12.08.1974 rechtsverbindlich.

Im östlichen Anschluss an dieses Plangebiet, im Verlauf der Straße „Im Geistwinkel“ bis zur Borker Straße, grenzt darüber hinaus der in Aufstellung befindliche, jedoch zur Zeit ausgesetzte Bebauungsplan Lünen Nr. 174 „Im Geistwinkel/ Borker Straße“ an. Dieses Verfahren ruht zur Zeit; es wird zu dem Zeitpunkt weitergeführt werden müssen, wenn der Ausbau der Straße „Im Geistwinkel“ dringend erforderlich sein wird.

2.3 Satzung nach § 34 BauGB

Von der Satzung der Stadt Lünen über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 2 und 3 BauGB ist das Plangebiet nicht erfasst.

2.4 Bergrecht

Nach § 69 des Bundesberggesetzes vom 01. Januar 1982 steht ein Teil der Fläche im Bereich des ehemaligen Schachtstandortes noch unter Bergaufsicht. Da diese jedoch anhand des vorliegenden Abschlussbetriebsplanes beendet werden soll, wird lediglich der weiterhin unter Bergaufsicht stehende Sicherheitsbereich des Schachtes (arrundierte Fläche des 20,0 m Radius) im Bebauungsplan übernommen. Dieser Bereich wird von jeglicher baulicher Nutzung freigehalten, da unverändert messbare Gaszuströme, beschränkt auf den Bereich innerhalb des Kiesgrabens austreten. Der Ausgasungsschutzbereich kann deshalb von derzeit 25,00 m auf den unter Bergaufsicht stehenden Bereich von 20,00 m Radius um den Schachtmittelpunkt zurückgenommen werden.
(Ergänzende gutachtliche Stellungnahme vom 08.01.2001)

2.5 Landschaftsplan Nr. 1

Das gesamte Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen (bestehendes Planungsrecht nach § 30 BauGB aus 1974).

2.6 Derzeitige Nutzung

Die zwischenzeitlich aufgegebenen industrielle Nutzung (metallverarbeitender Betrieb) im nördlichen Teilabschnitt wird wieder aufgenommen; die Festsetzung als Industriegebiet wird hier entsprechend der Gliederung nach Abstandserlass unverändert bestehen bleiben, wobei dem Schutzanspruch der Wohnhäuser im naheliegenden Außenbereich Rechnung getragen wird (s. Pkt. 3.3 „Immissionsschutz“). Alle Betriebe mit ihren ursprünglichen Nutzungsarten entstanden auf der Rechtsgrundlage der zur Zeit noch rechtsgültigen Bebauungsplanfassung der ehemaligen Gemeinde Altlinen.

Nachdem der Bergbau den Standort Minister Achenbach V aufgegeben hat, der Schacht verfüllt und das Schachtgerüst abgerissen worden ist, lag die südliche Fläche brach. Zwischenzeitlich siedelten sich jedoch bereits auf der Grundlage des planreifen Entwurfes nach § 33 Baugesetzbuch mehrere Betriebe entsprechend den zukünftigen Festsetzungen an, nachdem die innere Erschließungsstraße bereits angelegt wurde.

Im Bereich des ehemaligen Schachtes treten Grubengase aus, so dass diese Fläche in einem Radius von ca. 20,00 m von jeglicher anderer Nutzung ausgeschlossen und weiterhin der Bergaufsicht unterstellt bleiben wird. Diese Fläche ist entsprechend arrondiert und von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgespart. Betriebsansiedlungen auf dieser Fläche sind demnach ausgeschlossen.

Eine gewerbliche Festsetzung auf den verbleibenden, geometrisch ungünstig zugeschnittenen Restflächen außerhalb des eigentlichen kreisförmigen Schutzbereiches, bewirkt außerdem keinen ergänzenden wirtschaftlichen Vorteil für den Eigentümer.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Lage im Stadtgebiet und die vorausgegangene Nutzung lassen vermuten, dass Bodenkünder, Baudenkünder, beachtliche historische Bauten und Strukturen im Änderungsbereich nicht vorhanden sind.

3.0 Planungsmaßnahmen

3.1 Städtebauliche Konzeption und Art der baulichen Nutzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll den Belangen der Wirtschaftsförderung und der damit verknüpften Arbeitsplatzsicherung als auch zusätzlicher Arbeitsplatzbeschaffung Rechnung getragen werden. Aus Gründen des Immissionsschutzes zu den im Entwicklungsbereich der Betriebe liegenden Wohnhäuser entlang der Straßenzüge „Im Geistwinkel“ und Römerweg ist es notwendig geworden, eine nach den Abstandserfordernissen durchzuführende Staffelung des Gesamtgebietes im Sinne des Abstandserlasses vorzunehmen. Danach wird das ursprünglich festgesetzte Industriegebiet, südlich der Straße „Im Geistwinkel“, flächendeckend in ein nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet mit kleinteiligem Gewerbe umgewandelt. (Abstandsklasse VII des Abstandserlasses)

Nördlicher Teilbereich

Für den nördlichen Teilbereich geht es vor allem um die Sicherung des Bestandes und die Gewährleistung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten.

Südlicher Teilbereich

Auf der südlichen Teilfläche des ehemaligen Schachtgeländes haben sich bereits mehrere „Kleinbetriebe“ angesiedelt. Dem Entwicklungsziel „eingeschränktes Gewerbe“ mit betriebsbedingtem Wohnen als Ausnahme soll hier entsprechend Rechnung getragen werden, soweit die Abstandserfordernisse zu den industriell genutzten Bereichen im Norden eingehalten werden können.

Die Aufteilung der Gewerbegrundstücke orientiert sich an der vorhandenen Topographie und wurde so gewählt, dass nur kleinere Betriebe in Betracht kommen, die in ihrer baulichen Struktur leichter in das empfindliche Gebiet zu integrieren sind. Derzeit steht eine gewerbliche Teilfläche in der Mitte des Plangebietes nicht zur Verfügung, da sie noch unter Bergaufsicht steht (s. Punkt 1).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über eine Stichstraße mit Anbindung an die Straße „Im Geistwinkel“. Diese ist bereits als Baustraße angelegt.

3.2 Grün- und Freiflächen/ Ausgleichsmaßnahmen

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Zeche „Minister Achenbach V“ hat sich in den Randbereichen ein Vegetationsbestand entwickelt, der zu erhalten ist. Entsprechend sind die geplanten gewerblichen Bauflächen südlich der Straße „Im Geistwinkel“ durch einen ausreichend bemessenen Grünstreifen im Plan gefasst, der das Landschaftsbild auch weiterhin bestimmt.

Der Bestand dieser Fläche ist durch eine entsprechende Festsetzung gesichert. Über den Erhalt der Vegetation hinaus sind ergänzende Bepflanzungen vorzunehmen.

Im nördlichen Plangebiet im Bereich des bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebes werden die ökologischen Belange insoweit berücksichtigt, als dass auch hier der bestehende Grüngürtel mit Ausnahme zur Straße „Im Geistwinkel“ erhalten bleibt und durch ergänzende Anpflanzungen angereichert werden soll. Für diese Maßnahmen wird ebenfalls eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Nachdem der Bergbau den Zechenstandort aufgegeben hat, liegt die Fläche außer den bereits vermarkteten Teilflächen brach. Die im Plan festgesetzten zu überbauenden Grundstücksflächen, sowie die angelegten Erschließungsstraßen beschränken sich auf diese Brachflächen. Der die Gewerbefläche säumende Grünstreifen bleibt erhalten, so dass hinsichtlich des ehemaligen, vorbelasteten Zechenstandortes ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht vorgenommen wird und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a des Baugesetzbuches nicht vorzunehmen sind.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Der Rat der Stadt Lünen hat bereits am 13. Juni 1991 den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Altlünen Nr. 22 gefasst. Das Änderungsverfahren wurde somit zu jenem Zeitpunkt entsprechend förmlich eingeleitet. Mehrere zwischenzeitlich durchgeführte, planungsrechtlich relevante Einzelprüfungen sind letztendlich die Ursache für die Verfahrensverzögerung gewesen.

In den Überleitungsvorschriften für UVP –pflichtige Vorhaben gemäß § 245c BauGB finden daraus ableitend nach Absatz 2 die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht.

3.4 Immissionsschutz

Die ursprünglichen Festsetzungen der rechtsgültigen Bebauungsplanfassung mit seiner überwiegend geplanten industriellen Nutzung und die bereits vorhandenen Betriebe stellen im Zusammenhang mit den bereits in der Vergangenheit entstandenen Wohnhäusern „Am Römerweg“ und an der Straße „Im Geistwinkel“ eine Gemengelage dar. Dieses Planungsrecht wird der heutigen Situation nicht mehr gerecht. Insbesondere ist hiervon das Wohnhaus; Römerweg 85, betroffen, dessen Bindung an den Betrieb nicht mehr besteht und somit einen Schutzanspruch für vergleichbare Wohnhäuser in Mischgebieten genießt. Nach TA- Lärm liegen hier die einzuhaltenden Richtwerte bei (60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht.

Der wieder aufgenommene Rohrleitungsbaubetrieb innerhalb des Industriegebietes, nördlich der Straße „Im Geistwinkel“ hat in diesem Zusammenhang den gutachterlichen Nachweis im Rahmen des bereits abgeschlossenen Baugenehmigungsverfahrens darüber erbracht, dass die Richtwerte nach TA- Lärm am Tage ,sowie in der Nacht eingehalten werden können; entsprechende Auflagen im Genehmigungsverfahren garantieren den Schutz der nahegelegenen sensiblen Nutzung. Bis heute sind diesbezüglich keine Beschwerden bekannt geworden.

Der südliche Teilabschnitt wird daher neu entsprechend der Abstandserfordernisse nach dem Abstandserlass 1998 so gegliedert, dass die bestandsgeschützte Wohnbebauung berücksichtigt und entsprechend dieses Erlasses nur solche Betriebe zulässt, deren Emissionen an den vorhandenen Wohnhäusern die zuvor genannten Richtwerte für Mischgebiete nicht überschreiten. Unter Berücksichtigung bereits vorhandener Betriebe im südlichen Teilabschnitt wird das festgesetzte Gewerbegebiet insoweit eingeschränkt, als dass nach dem Abstandserlass 1998 die Abstandsklassen I – VI ausgeschlossen und entsprechend ausschließlich Betriebsarten der Abstandsklasse VII zulässig sind. Dadurch, dass Ausnahmen gemäß § 31 Absatz 1 Baugesetzbuch für Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse ausgeschlossen werden sollen und diese Ausnahmeregelung textlich im Bebauungsplan auch nicht aufgenommen wird, kann die Ansiedlung von wesentlich störenden Betrieben ausgeschlossen und der Schutzanspruch für die Wohnhäuser, insbesondere für das Wohnhaus, Römerweg 85, garantiert werden. Außerdem wirkt sich diese einschränkende Maßnahme positiv auf das flächendeckend mögliche „betriebsgebundene Wohnen“ aus.

3.5 Altlasten

Das ehemalige Betriebsgelände der Schachtanlage Minister Achenbach V ist aufgrund der Vornutzung im Altlastenkataster des Kreises Unna verzeichnet. Minister Achenbach, Schacht V, wurde von 1954 bis 1966 und von 1974 bis zum Ende der 80er Jahre als Seilfahrtschacht genutzt. Nach der Stilllegung 1966 wurde ein wesentlicher Teil des Betriebsgeländes aus der Bergaufsicht entlassen. Die dort aufstehenden Gebäude, Kauen

und Werkstattgebäude, wurden 1984 abgebrochen. Nach der Stilllegung zum Ende der 80er Jahre wurde im Zuge des Verfahrens zur Entlassung aus der Bergaufsicht für das übrige Betriebsgelände eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Die Bodenuntersuchungen ergaben, dass auf dem Gelände eine 1,9 bis 4,0 mächtige Auffüllung aus Bergematerial vorliegt, untergeordnet treten Schlacke- und Aschereste sowie Bauschutt-komponenten auf.

Die bisher durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigten gering bis mäßig erhöhte Gehalte verschiedener Untersuchungsparameter, die eine unsensible Folgenutzung (Gewerbe/ Industrie) ermöglichen. Im Vorfeld der Realisierung des Nutzungsszenarios „Wohnen“ sind gegebenenfalls weitergehende Untersuchungen sowie Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Es werden im Bebauungsplan nachfolgend aufgeführte Hinweise gegeben:

Südlich der Straße „Im Geistwinkel“ befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Schachanlage Minister Achenbach V.

Aufgrund der Vornutzung dieser Fläche sind Hinweise gegeben, die bei der baulichen Wiedernutzung zu beachten sind:

- Nach dem Abbruch der Betriebsanlagen können Fundamentreste im Boden verblieben sein.
- Auf dem ehemaligen Betriebsgelände liegt eine bis zu 4 m mächtige Auffüllung vor. Werden im Zuge von Baumaßnahmen bei Eingriffen in den Untergrund Auffälligkeiten festgestellt, ist unverzüglich das Umweltamt des Kreises zu informieren.
- Aushubmaterial ist der Verwertung zuzuführen. Kommt eine Verwertung nicht in Betracht, ist die ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen.
- Grünflächen sowie unversiegelte Freiflächen sind aus Gründen der Vorsorge mit kulturfähigem Boden abzudecken.

4.0 Bürgerbeteiligung

In der Zeit zwischen dem 08. Juni 1998 und dem 03. Juli 1998 lag ein Vorentwurf zum Bebauungsplan zur Einsichtnahme und Erörterung für alle interessierten Bürger nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch öffentlich aus. Die in dieser Zeit von einem Gewerbetreibenden vorgetragenen Anregungen finden entsprechend Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplanes.

5.0 Flächennutzung im Plangebiet

Plangebiet brutto		102.825 m ²	100,00 %
Plangebiet netto			
davon GI-Gebiet	24.115 m ²	=	23,50 %
davon GE-Gebiet	50.415 m ²	=	49,00 %
(einschl. Schachtschutzbereich)			
Öffentl. Verkehrsfläche gesamt		6.257 m ²	= 6,26 %
davon geplant	4.100 m ²		
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte		1.444 m ²	= 1,40 %
Private Grünfläche		3.552 m ²	= 3,45 %

Fläche für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft

15.028 m² = 14,63 %

Versorgungsfläche- Elektrizität-

65,4 m = 0,06 %

6.0 Sicherung der Infrastruktur

6.1 Öffentliche und kommerzielle Einrichtungen

Das in seinem nördlichen Teil zu erhaltende, in seinem südlichen Teil neu zu gestaltende Gewerbegebiet bedarf - mit Ausnahme des ÖPNV- Anschlusses keiner besonderen Infrastruktur.

Die nächstgelegenen Versorgungseinrichtungen (Post, Geldinstitut etc.) befinden sich im Ortskern von Alstedde.

Das neue Gewerbegebiet wird in seiner Kleinteiligkeit für solche Betriebe attraktiv sein, die selbst einen Beitrag dazu leisten, die private Infrastruktur am nördlichen Ortsrand von Lünen zu verbessern.

6.2 Anschluss an den überörtlichen Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „Im Geistwinkel“ an die Borker Straße (B 236) angeschlossen. Die B 236 ist verknüpft mit der BAB Hannover/Oberhausen, Anschluss Dortmund Nord-Ost. Die Andienung an den öffentlichen Nahverkehr ist über die fußläufig zu erreichende Bushaltestelle „Im Geistwinkel“ an der Borker Straße gegeben. Werktags verkehrt hier regelmäßig die Buslinie R 19/530 (Regionalverkehr Münsterland) von Lünen nach Selm. Täglich, aber unregelmäßig, gibt es eine Busverbindung der 'Westfalenbus'- Linie 550 von Lünen nach Coesfeld.

6.3 Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet

a) Straße:

Die innere Erschließung des südlichen Plangebietes erfolgt über die Anlage einer Stichstraße mit einer für den Schwerlastverkehr bemessenen Wendemöglichkeit an ihrem südlichen Ende. Diese Straße soll insgesamt mit einem Querschnitt von 9,00 m ausgebildet werden, wobei die Fahrspur das Maß von 6,50 m und der einseitige Gehweg das Maß von 2,50 m erhält. Ergänzend wird eine ca. 90 m lange Stichstraße in West-Ost Verlauf mit entsprechender Wendemöglichkeit an ihrem östlichen Ende angelegt, damit die kleinteiligen Parzellen im südöstlichen Quadranten erschlossen werden können.

Diese beiden öffentlichen Stichstraßen sollen zukünftig den gesamten motorisierten Verkehr des südlichen Teilabschnittes aufnehmen, mit Ausnahme der Parzellen unmittelbar südlich der Straße „Im Geistwinkel“, die an diese unmittelbar selbst angebunden sind.

Der westlich gelegene „Römerweg“ bleibt andienungsfrei, ein Zu- und Ausfahrtsverbot zu diesen gewerblichen Bauflächen ist entsprechend im Plan festgesetzt. In Höhe der Wendeschleife soll eine fußläufige Verbindung zwischen der inneren Erschließungsstraße und dem „Römerweg“ hergestellt werden. Dieser Weg verläuft zukünftig zwischen zwei herausparzellierten Einzelgrundstücken und dient gleichzeitig als Leitungstrasse für den Schmutzwasserkanal zwischen der Erschließungsstraße und dem „Römerweg“.

b) Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser wird soweit notwendig durch neu zu verlegende Versorgungsleitungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Der Anschluss erfolgt von den vorhandenen Versorgungsleitungen der Straßen „Im Geistwinkel“ und „Römerweg“.

c) Entsorgung

Die Entwässerung des südlichen Plangebietes erfolgt durch neu zu verlegenden Kanäle innerhalb der Straßentrasse im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser soll über den geplanten Kanal DN 250 in den vorhandenen Vorfluter Römerweg bis zur Kläranlage Sešekemündung abgeleitet werden. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz wird das Niederschlagswasser zentral über einen zweiten in der Straßentrasse zu verlegenden Kanal in das geplante, außerhalb des Plangebietes liegende Regenrückhaltebecken abgeführt werden.

7.0 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Teil V (Bodenordnung) oder Teil IV (Enteignung) des Baugesetzbuches findet hier keine Anwendung

Lünen im September 2002

Fachbereich 4
Planen-Bauen-Umwelt-Verkehr

Stadtplanung

Gez.

Gez.

Hans-Bernd Host
Fachbereichsleiter

Johannes Kleffken
Sachbearbeiter

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Altlünen Nr. 22 „Industriegebiet Nordstraße/ Römerweg, Teil I“, 1. Änderung, gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 23. September 2002 bis 24. Oktober 2002 öffentlich ausgelegen.

Lünen, im Oktober 2002

Stadtplanung

Gez.: Johannes Kleffken

