

---

# BEGRÜNDUNG

## ZUR 11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT LÜNEN „BERGSTRASSE / KUPFERSTRASSE“

### Planungsanlass

Der im Änderungsbereich liegende Lebensmittel-Discounter plant den Abriss des bestehenden Marktes, bei gleichzeitigem Neubau mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche (VK) von 1.000 qm auf ca. 1.500 qm. Die bestehenden Tennisplätze und das vorhandene Wohngebäude sollen zurück gebaut werden, um die benannte Erweiterung zu ermöglichen. Die innerhalb des Plangebietes liegende Tennishalle und die Waschstraße bleiben zunächst erhalten. Für den Bereich der Tennishalle wurde jedoch eine Anfrage für eine andere Nutzung (im Rahmen einer GE-Nutzung) gestellt.

Zur Steuerung der städtebaulichen Situation in diesem Bereich und der damit verbundenen Umsetzung der bereits beschlossenen Bausteine „Integriertes Handlungskonzept Innenstadt“ und „Nahversorgungskonzept 2010“ des Masterplans Einzelhandel ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Da ein aufzustellender Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (§ 8 Abs. 2 BauGB), ist der Flächennutzungsplan an dieser Stelle zu ändern. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

### 1. Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches

Das Plangebiet umfasst ca. 17.200 qm und liegt im südöstlichen Quadranten des Kreuzungsbereichs „Kupferstraße / Bergstraße“ und umfasst die Bereiche des Lebensmittel-Discounters, der Waschstraße sowie der Tennishalle und -plätze. Es liegt in der Gemarkung Lünen und wird begrenzt:

- im Norden: von der Kupferstraße
- im Osten: von der Ostseite der Flurstücke Flur 18 Nrn. 626, 617, 618, 582, 583, und 584, Flur 2 Nr. 836
- im Süden: von der Südseite des Flurstücks **Gemarkung Gahmen\*** Flur 2 Nr. 836 und
- im Westen: von der Bergstraße.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der zeichnerischen Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ersichtlich.

### 2. Planungsrechtliche Vorgaben

#### Regionalplan

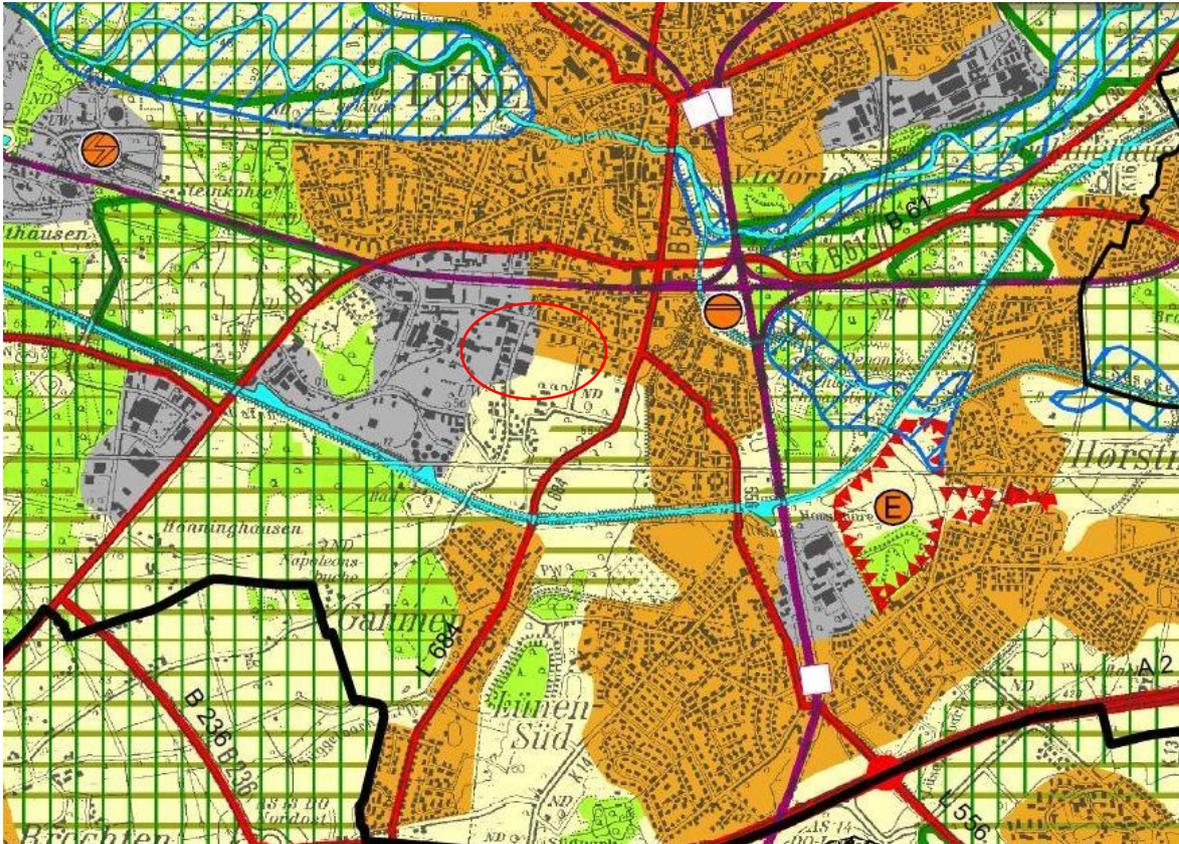
Das Plangebiet des Bebauungsplans Lünen Nr. 212 „Bergstraße / Kupferstraße“ liegt innerhalb des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil. Der Standort befindet sich im Grenzbereich zwischen einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung. Aufgrund

---

## 11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT LÜNEN „BERGSTRASSE-KUPFERSTRASSE“

der planerischen Unschärfe, die aus dem Maßstab des Regionalplans resultiert, wird der Standort dem ASB zugeordnet.

Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan



#### Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lünen aus dem Jahr 2006 stellt für den Bereich des Lebensmittel-Discounters, der Waschstraße sowie der Tennisplätze und -halle ein Gewerbegebiet mit nicht wesentlich störenden Betrieben (GEE) dar.

Da ein aufzustellender Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (§ 8 Abs. 2 BauGB), ist der Flächennutzungsplan an dieser Stelle zu ändern. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

#### Landschaftsplan

Der Planungsraum liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen. Es liegen keine geschützten Teile von Natur und Landschaft nach Landschaftsgesetz NRW oder BNatschG vor.

#### Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt weder ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, noch liegt es innerhalb der Satzung der Stadt Lünen über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB (Innenbereichssatzung). Faktisch handelt es sich jedoch um planungsrechtlichen Innenbereich. Das Gebiet ist insofern gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

### **3. Bestandsbeschreibung**

#### Nutzung

Im südlichen Bereich befindet sich eine Tennishalle mit Gastronomiebetrieb. Daran schließen sich nach Norden sechs Tennisplätze an, die bei Umsetzung der Planung entfallen werden. Auch der nördliche Teil des Plangebietes wird zum überwiegenden Teil umgestaltet. Das Wohngebäude sowie der bestehende Lebensmittelmarkt werden zugunsten eines Neubaus des Lebensmittel-Discounters abgerissen. Im nördlichen Bereich, direkt an der Kupferstraße, befindet sich eine Waschanlage.

Das Plangebiet befindet sich an der Schnittstelle zwischen gewerblicher Nutzung, die den westlich angrenzenden Bereich prägt und östlich anschließender Wohnnutzung (direkt angrenzend: Service-Wohnanlage Osterfeld). Die direkte Umgebungsnutzung wird durch den Kreisverkehr Kupferstraße / Bergstraße geprägt. Südlich grenzt das Gartencenter Risse an den zu überplanenden Bereich.

#### Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

#### Verkehr

Die Fläche ist, da es sich um vorgenutzte Bestandsflächen handelt, verkehrlich voll erschlossen.

#### Vorhandene Infrastruktur

Der Standort liegt innerhalb des „Einzelstandortes Bergstraße“ gem. Nahversorgungskonzept 2010. Eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist für die bestehenden Gebäude vorhanden. Im Zuge der weiteren Planung sind die Kanalisationsanlagen zu berücksichtigen und mit entsprechenden Leitungsrechten zu versehen.

#### Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans sind derzeit zwei Altlastenverdachtsflächen unter den Nummern 20/364 und 20/737 im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst. Es handelt sich bei der Verdachtsfläche 20/364, die sich auf die Flurstücke 617, 618, 626 und 628 erstreckt, um den Altstandort eines Groß- und Einzelhandels mit festen und flüssigen Kraft- und Brennstoffen. Außerdem war dort ein weiteres Unternehmen gemeldet, das in der Gewerbeakte angab, einen Großhandel mit Chemikalien, Heizölen, Ölen, Gasen, Fetten und Farben zu betreiben. Die beiden genannten Nutzungen fanden offenbar im Zeitraum ab Mitte der 1980er Jahre bis mindestens 1994 statt.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden zwei Gutachten zur Baugrunduntersuchung/ Gründungstechnische Beratung und Altlastenerkundung erstellt:

- Geotechnik-Institut Dr. Höfer & Co.KG, 2015 : Baugrunduntersuchung/ Gründungstechnische Beratung/Altlastenerkundung.
- 1. Bericht Bereich Tennisplätze, Flurstücke 538/582/583/584.
- Geotechnik- Institut Dr. Höfer & Co.KG 2015:
- 2. Bericht Bereich Bestandsgebäude, Flurstücke 617/618/626/628

## 11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT LÜNEN „BERGSTRASSE-KUPFERSTRASSE“

---

Zusammenfassend stellt der Kreis Unna fest, dass bei den durchgeführten orientierenden Untergrunduntersuchungen zwar erhöhte Gehalte verschiedener Parameter angetroffen wurden, die aber angesichts der vorgesehenen unsensiblen gewerblichen Nutzung toleriert werden können.

Weiterführende Informationen sind dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen. Detaillierte Untersuchungsergebnisse sind in den benannten Gutachten dargestellt.

### **4. Planungsziele**

Ziel der Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung und Bebauungsplanaufstellung) ist es, Planungsrecht für den Neubau eines Lebensmittel-Discounters mit max. 1.500 qm Verkaufsfläche zu schaffen. Hierzu soll in dem neu aufzustellenden Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel ‚Lebensmittel‘ (Discounter mit Backshop)“ festgesetzt werden. Im Flächennutzungsplan wird dementsprechend ein Sondergebiet „Einkauf - Lebensmittel max. 1.500 qm Verkaufsfläche“ dargestellt. Für den Bereich der Waschstraße und der Tennishalle werden im Bebauungsplan eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2) festgesetzt und im Flächennutzungsplan entsprechend eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) dargestellt.

### **5. Verfahrensstand – Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 02.06.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Lünen Nr. 212 „Bergstraße / Kupferstraße“ und den Beschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lünen gefasst.

Die Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem § 34 (1) Landesplanungsgesetz wurde am 29.09.2015 gestellt und mit Schreiben vom 03.12.2015 von Seiten des Regionalverbands Ruhr bestätigt. Eine endgültige Beurteilung erfolgt erst, wenn gem. § 34 (5) Landesplanungsgesetz die vollständigen Planunterlagen vorgelegt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 30.11.2015 bis einschließlich 18.01.2016 statt.

### **6. Umweltprüfung**

Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht dargestellt, der sich an die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans anschließt.

## 7. Flächenbilanz

Darstellung	Größe (in qm)	Anteil (in %) <sup>1</sup>
<b>FNP gültig</b>		
Gewerbegebiete mit nicht wesentlich störenden Betrieben	17.235	100
<b>gesamt</b>	<b>17.235</b>	<b>100</b>
<b>FNP geändert</b>		
Gewerbegebiete mit nicht wesentlich störenden Betrieben	7.396	42,91
Sondergebiet	9.839	57,01
<b>gesamt</b>	<b>17.235</b>	<b>99,92</b>

### Gesonderter Teil der Begründung

Umweltbericht (Stand Januar 2016)

Folgende **Gutachten / Untersuchungen** sind planungsrelevant und im Rahmen des Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahrens erstellt worden:

- BBE Handelsberatung, August 2015: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Bergstraße in Lünen, Köln
- Geotechnik-Institut Dr. Höfer GmbH & Co. KG, 2015: Bauvorhaben Neubau eines Lidl-Marktes Bergstraße 3-5 in Lünen, Baugrunduntersuchung / Gründungstechnische Beratung / Altlastenerkundung, 1. Bericht (Bereich Tennisplätze – Flurstücke 538, 582, 583, 584), Dortmund
- Geotechnik-Institut Dr. Höfer GmbH & Co. KG, 2015: Bauvorhaben Neubau eines Lidl-Marktes Bergstraße 3-5 in Lünen, Baugrunduntersuchung / Gründungstechnische Beratung / Altlastenerkundung, 2. Bericht (Bereich Bestandsgebäude – Flurstücke 617, 618, 626, 628), Dortmund
- Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, 30.06.2015: Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Lidl-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung an der Bergstraße in 44532 Lünen, Neckarsulm

Ergänzend liegt eine Stellungnahme vom Kreis Unna, Stabsstelle Planung und Mobilität vom 13.01.2016 vor, die umweltrelevante Informationen enthält.

Ergänzend wurde der Stadt Lünen die „Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb einer Waschstraße in Lünen, Bergstraße 7“, erstellt vom TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 02.02.2016, zur Verfügung gestellt. Eine Anpassung der im Juni 2015 erstellten schalltechnischen Untersuchung zum Betrieb eines Lebensmittel-Discounters ist gemäß Stellung-

<sup>1</sup> Abweichungen entstehen durch Rundungen.

BEGRÜNDUNG ZUR

11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT LÜNEN „BERGSTRASSE-KUPFERSTRASSE“

nahme des Büros Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH vom 03.03.2016 nicht notwendig.

Die Unterlagen können in der Abteilung Stadtplanung der Stadt Lünen eingesehen werden.

Lünen, Stand März 2016

Abteilung Stadtplanung  
Thomas Berger  
Abteilungsleiter

Abteilung Stadtplanung  
Sina Kittel-Wolf  
Verfasserin

\*Änderungen nach der Offenlegung sind rot gekennzeichnet