

Begründung

Zum Bebauungsplan Lünen Nr. 158 „Gewerbegebiet In den Telgen“ 1. Änderung

Inhalt

1. Lage und Begrenzung des Plangebietes
2. Planungsrechtliche Vorgaben
3. Planungsmotiv
4. Bestandsbeschreibung/ Nutzung
 - 4.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 4.2 Verkehr/ ÖPNV- Anschluss
 - 4.3 Altlasten
5. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung
6. Planungsmaßnahmen
 - 6.1 Immissionsschutz
 - 6.2 Erschließung
 - 6.3 Grünflächen/ Ausgleichsmaßnahmen
 - 6.4 Entsorgung
7. Flächenbilanz
8. Bodenordnung
9. Festsetzungen und Hinweise
10. Umweltbericht

1. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lippholthausen, Flur 1 und wird begrenzt:

im Norden von den Nordgrenzen der Flurstücke 119, 834, 835, 836 und 837 (Anschlussgleis der Firma Remondis);

im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 754 (Brunnenstraße);

im Süden von den Südseiten der Flurstücke 947 (Straße Im Loh), 186 und 953 sowie einer parallelen Linie ca. 110 m südlich der Straße In den Telgen bis zum Lüner Mühlenbach;

im Westen von den Ostgrenzen der Flurstücke 938, 939, 912, 907 und 906.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 3.2.2006 ist der Bereich nördlich der Straße „In den Telgen“ als Gewerbegebiet bzw. gemischte Baufläche, südlich der Straße ist der Bestand als Wald und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus ist von der Brunnenstraße in Richtung Westen über die vorhandene Straßentrasse „In den Telgen“ eine neue Straße vorgesehen, die das Industriegebiet „Frydagstraße“ queren soll, um im weiteren Verlauf im Bereich der Firma Remondis wieder auf die Brunnenstraße einzuschwenken.

Am 4.4.2006 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung die Einleitung eines Änderungsverfahrens für diesen Bereich beschlossen. Im Rahmen der 1. Änderung soll die gewerbliche Baufläche nach Süden erweitert werden. Die ursprünglich geplante Straße wird nicht mehr weiterverfolgt und ist daher im Plan nicht mehr vorgesehen.

Bebauungsplan

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht der seit dem 11.5.1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet In den Telgen“. Der Plan setzt entsprechend der FNP-Darstellung im nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet fest. Nach der Abstandsliste vom 21.3.1990 sind Betriebe der Abstandsklassen I- V ausgeschlossen. Die vorhandene Wohnbebauung „In den Telgen“ 22 und Brunnenstraße 67 ist jeweils als Mischgebiet festgesetzt. Angrenzend an diese Mischgebiete sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Betriebsanlagen zulässig. Entlang der vorhandenen Straße, sowie zwischen den einzelnen Gebietstypen sind schmale Grünflächen vorgesehen. Dem Bestand entsprechend ist südlich der Straße In den Telgen Wald und Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 1 für den Raum Lünen. Die Flächen südlich der Straße In den Telgen, sowie die als Mischgebiet festgesetzte Teilfläche an der Brunnenstraße, liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Nr. 21. Als nördliche Abgrenzung des LSG ist die Anlage eines Gehölzstreifens und angrenzend an den Waldbestand eine Aufforstungsfläche vorgesehen.

3. Planungsmotiv

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen ist im Zuge der Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplans (FNP) für den Planungszeitraum 2000 bis 2015 ermittelt worden (Gutachten Wolters Partner, Juli 2002). Das Ergebnis von 72 ha (entspricht 4,5 ha jährlich) korrespondierte auch mit den Ergebnissen der regionalen Vorausschätzung für Lünen im Gebietsentwicklungsplan RP Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil - vom Dezember 2004. Aufbauend auf diese Vorausschätzung ist im Erläuterungsbericht zum rechtswirksamen FNP für den verkürzten Zeitraum ab 2003 bis 2015 ein Bedarf von 59,5 ha errechnet worden. Dem stand ein Potential von 49,74 ha an verfügbaren Flächen gegenüber. Zusammen mit dem ideellen Anteil von 15 ha an der Fläche Groppenbruch (geplantes interkommunales Gewerbegebiet mit der Stadt Dortmund) wäre der Bedarf im Planungszeitraum rechnerisch zu decken gewesen.

Unter der Maßgabe eines unveränderten jährlichen Flächenbedarfs von ca. 4,5 ha und einem Planungszeitraum von fünfzehn Jahren (2006 bis 2020) ist aktuell von einem rechnerischen Gesamtbedarf von 67,5 ha auszugehen.

Das Potential an verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen auf der Ebene des FNP beläuft sich aktuell auf 56,3 ha. Dazu kommt noch der anzurechnende Flächenanteil an der Fläche Groppenbruch von 15 ha. Damit stünden dem Bedarf 67,5 ha insgesamt 71,3 ha gegenüber, also ein geringfügige Über-Deckung von knapp 4 ha. Innerhalb des vorgegebenen Planungszeitraums ist eine Entwicklung der Fläche Groppenbruch allerdings nach heutiger Erkenntnis vor dem Jahr 2015 nicht realistisch. Das bedeutet, dass die 15 ha Groppenbruch- Anteil bis zu diesem Zeitpunkt faktisch nicht zur Bedarfsdeckung heranzuziehen sind. Mittelfristig, d. h. bis 2015 (Planungszeitraum des gültigen FNP) ergibt sich damit eine rechnerische Unterdeckung von ca. 11,2 ha.

Die immer noch krisenhafte Arbeitsmarktsituation in Lünen (die aktuelle AL-Quote im Mai 2006 liegt bei 16,1 %) und die ungewissen Entwicklungschancen des interkommunalen Gewerbegebietes Groppenbruch verstärken den kommunalen Handlungsbedarf zum Ausgleich dieses mittelfristig vorhandenen Flächendefizits. Die Vermarktungserfolge, die die städtische Wirtschaftsförderung in jüngster Zeit auf den beiden zentralen Angebotsflächen (Minister Achenbach /III und Im Berge-Ost) zu verzeichnen hat, zeigen zudem, dass ein adäquates Flächenangebot eine Grundvoraussetzung dafür ist, die angestrebten positive Effekte erzielen zu können.

Um der, durch die kommunalpolitische Entscheidung in Dortmund entstandenen Situation begegnen zu können, hat der Rat der Stadt Lünen am 2.6.2005 zur Sicherstellung der Handlungsfähigkeit der kommunalen Wirtschaftsförderung ein Konzept für die weitere Gewerbeflächenentwicklung beschlossen. Zentraler Bestandteil dieses Konzeptes ist eine räumliche Erweiterung der beiden bestehenden Gewerbegebiete „Im Berge-Ost“ und „In den Telgen“ mit dem Ziel insgesamt ca. 6 bis 7 ha brutto an gewerblich-industrieller Baufläche hinzu zu gewinnen. Für beide Flächen hat der Rat bereits am 7.7.2005 die Aufstellung (B-Plan 194 „Erweiterung Im Ber-

ge-Ost“) bzw. Änderung (B-Plan 158 „In den Telgen“, 1. Änderung) von Bebauungsplänen beschlossen.

4. Bestandsbeschreibung/ Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden nur zu einem geringen Teil gewerblich genutzt. Nördlich der Straße In den Telgen befindet sich ein Speditionsbetrieb mit den entsprechenden Freiflächen, Nebengebäuden und zwei betriebszugehörigen Wohnhäusern. Desweiteren gibt es noch eine Halle, die von einer Maschinenbaufirma genutzt wird und einen Parkplatz, der den Mitarbeitern eines an der Frydagstraße gelegenen Betriebes diene. An der Straße In den Telgen 22 und an der Brunnenstraße 67 befinden sich Wohnhäuser. Eine ehemalige Gaststätte mit zugehörigem Biergarten ist nicht mehr in Betrieb. Das Gebäude wird in Kürze abgebrochen. Im südöstlichen Plangebiet liegt das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Im Loh 6.

Alle weiteren Flächen sind im Wesentlichen durch Wald und landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Im westlichen Bereich wird das Plangebiet von einer 110 KV Leitung gequert. Etwa im mittleren Planbereich verläuft eine Schlammleitung des Lippewerkes in Nord- Süd Richtung, die tlw. von einem Weg begleitet wird. Im östlichen Bereich verläuft der Lohgraben, der durch Oberflächenwasser und einen kleinen Teich gespeist wird. In Höhe der Frydagstraße mündet er in den Regenwasserkanal der Brunnenstraße. Der Graben wird von einem Baum- und Strauchbestand gesäumt.

4.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im südöstlichen Bereich befinden sich die beiden Wohnhäuser Im Loh 6 (innerhalb des Plangebietes) und Im Loh 7 (außerhalb des Plangebietes). Die Gebäude aus den Jahren 1805 und 1808 wurden als Vierständerhaus mit hellen Gefachen errichtet. Beide Gebäude sind verbliebene bauliche Zeugnisse der ehemaligen Bauernschaft Lippolthausen und in der Denkmalliste der Stadt Lünen unter den Nr. 101 und 102 eingetragen. Die Gebäude sind aus geschichtlichen und baugeschichtlichen Gründen zu erhalten. Sie befinden sich in einer Entfernung von 50 m bzw. 100 m zu dem geplanten Gewerbegebiet. Von den zukünftigen gewerblichen Flächen sind sie durch den Lohgraben und den vorhandenen Baum- und Strauchbestand getrennt. Weitere denkmalgeschützte Bausubstanz oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch archäologische Funde sind bisher nicht bekannt geworden.

4.2 Verkehr/ ÖPNV- Anschluss

Die vorhandene Straße In den Telgen, als innere Erschließung ist über die Frydagstraße an die Brunnenstraße angebunden. In nördliche Richtung ist damit Waltrop und Lünen- Mitte angebunden. In Richtung Süden besteht über die L 654 (Brambauer Straße) und B54 (Dortmunder Straße) eine Anbindung an die B 236 und somit an die A2. Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Bereich der Brunnenstraße 67 eine Haltestelle der VKU. Über die Linie C1 sind im 20- Minuten-Takt Brambauer und der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) in der Stadtmitte angebunden. An Schultagen verkehrt die Linie 109 (eingeschränkt) zwischen der Realschule Brambauer und der Gesamtschule in Lünen- Mitte.

4.3 Altlasten

Es liegen, auch unter Einbeziehung des Altlastenkatasters des Kreises Unna, keine Hinweise vor, die einen Verdacht auf das Vorhandensein von Bodenbelastungen begründen könnten. Am Rande des Plangebietes, innerhalb des Waldes, befindet sich nach historischer Recherche eine kleine verfüllte Senke, bei der es sich u. U. um einen Bombentrichter handelt. Das Waldgebiet bleibt jedoch in seiner derzeitigen Ausdehnung und Nutzung erhalten. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf im Hinblick auf die geplante gewerbliche Flächennutzung besteht nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht.

5. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand vom 30.11.2006 bis zum 4.1.2007 statt. Anregungen wurden nur von einem Anwohner vorgebracht und fließen in den Planungsprozess ein.

6. Planungsmaßnahmen

Entsprechend dem Planungsmotiv soll das bestehende Gewerbegebiet erweitert werden. Die Erweiterung soll südlich der Straße In den Telgen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen. Zum Schutz des Waldbestandes werden die Baugrenzen in einem Abstand von 25 m zum Wald festgesetzt. In einem, den Wald begleitenden 15 m breiten Streifen sollen keine baulichen Anlagen oder Versiegelungen erfolgen. Auf den verbleibenden 10 m werden Stellplätze, Zufahrten oder Lagerflächen möglich sein, nicht jedoch bauliche Anlagen. Der von Bäumen und Sträuchern gesäumte Lohgraben bleibt erhalten. Insbesondere in dem naturnäheren, südlichen Abschnitt wird mit den Baugrenzen ein Abstand von ca. 5- 15 m eingehalten. Auf den Grundstücken nördlich der Straße In den Telgen“ werden die überbaubaren Flächen so festgesetzt, dass eine gewerbegebietstypische, großflächige Bebauung erfolgen kann. Entlang der Brunnenstraße wird lediglich die bestehende Bausubstanz umfasst. Mit Rücksicht auf den gegenüberliegenden Waldbestand soll hier keine weitere straßenbegleitende Bebauung mehr ermöglicht werden.

Der Zweckbestimmung entsprechend erfolgt eine Festsetzung als Gewerbegebiet. Im Bereich der vorhandenen Wohngebäude wird nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich sein. Von einer Festsetzung als Mischgebiet wird bewusst abgesehen, da keine Grundlage für die in einem Mischgebiet allgemein zulässige Nutzung „Wohnen“ geschaffen werden soll. Um bei der Ausnutzung der Grundstücke flexibel zu sein, werden für das Maß der baulichen Nutzung die Höchstwerte der BauNVO mit einer GRZ von 0,8 und einer BMZ von 10,0 festgesetzt. Eine abweichende Bauweise wird Gebäude von mehr als 50,0 m Länge ermöglichen. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Im Loh 6 genießt Bestandschutz. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten sollen nicht geschaffen werden, um die Denkmaleigenschaft nicht zu beeinträchtigen.

6.1 Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich folgende schutzbedürftigen Gebäude, die aus schalltechnischer Sicht für die Art der Gebietsausweisung zu Grunde gelegt werden müssen.

- Brunnenstraße 67 und 78
- In den Telgen 22
- Im Loh 6 und 7

Entsprechend der TA Lärm ist davon auszugehen, dass für diese Gebäude mischgebietstypische Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) zur Tageszeit und 45 dB (A) zur Nachtzeit einzuhalten sind.

Da eine Auslagerung dieser Baugebietsfremden Nutzung derzeit nicht möglich ist, werden die 2 betroffenen Gebäude, Brunnenstraße 67 und In den Telgen 22 als „Fremdkörper“ im Sinne des § 1 (10) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind bauliche Änderungen, wie Instandsetzung oder Modernisierung der Wohngebäude. Bauliche Erweiterungen müssen im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse, im Sinne des § 35 Absatz 4 S. 1 Nr. 5 BauGB, angemessen sein.

In einem Bereich bis 50 m um die Wohngebäude wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Textlich wird festgesetzt, dass in diesem Bereich nur Betriebe oder Anlagen zulässig sind, durch welche die v. g. Werte nicht überschritten werden.

Der übrige Bereich wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Bei „typischen“ Betrieben ist dann unter Anwendung der Abstandsliste die Zu- bzw. Unzulässigkeit sofort ablesbar. Bei atypisch arbeitenden Betrieben wird eine Einzelfallprüfung erforderlich.

6.2 Erschließung

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind über die Straße In den Telgen erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist im weiteren Verlauf über die Frydagstraße und die Brunnenstraße gegeben. Die Erschließung ist zum heutigen Zeitpunkt ausreichend. Die im Plan festgesetzte Wendeanlage war auch schon in der ursprünglichen Planung vorgesehen, ist jedoch aufgrund des fehlenden Bedarfs nie ausgebaut worden. Darüber hinaus gehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3 Grünflächen/ Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen. Im Wesentlichen war dies bereits durch die Vorgaben des rechtskräftigen Planes vom 11.5.1995 gegeben. Die damalige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgte noch nicht entsprechend dem Bewertungsverfahren des Kreises Unna. Abgesehen von einer Gewerbehalle sind seitdem keine Eingriffe erfolgt, so dass auch die damals vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen noch nicht umgesetzt wurden. Um für das gesamte Gewerbegebiet eine einheitliche Bewertung zu erhalten, werden innerhalb dieses Verfahrens auch die „alten“ bilanztechnisch relevanten Flächen mit berücksichtigt. Das betrifft die im ursprünglichen B- Plan festgesetzten, aber noch nicht bebauten Baugebiete, die noch nicht realisierte Wendemöglichkeit für LKW und die damals festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit Ausgleichsfunktion.

Die aufgrund der Bilanzierung ermittelten Ausgleichsmaßnahmen müssen im Wesentlichen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Auf Pflanzmaßnahmen innerhalb der gewerblichen Flächen wird, um diese nicht weiter einzuschränken, verzichtet. Der nicht im Plangebiet zu leistende Ausgleich wird entsprechend den Eigentumsverhältnissen in unterschiedlicher Form (Extensivierung bzw. Aufforstung einer Ackerfläche) erfolgen. Die Bilanzierung und weitere Erläuterungen sind ausführlich im nachfolgenden Umweltbericht dargestellt.

6.4 Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes ist über die bestehende Kanalisation möglich. Sowohl Schmutz-, als auch Regenwasser kann von dem in der Frydagstraße befindlichen Trennsystem aufgenommen werden. Eine Einleitung des Oberflächenwassers in den Lohgraben erscheint nicht sinnvoll, da dieser im Bereich der Brunnenstraße in die vorhandene Regenwasserkanalisation mündet.

7. Flächenbilanz

Plangebiet	149.705,67 qm
Gewerbegebiet	79.647,24 qm
davon Bindungen für Bepflanzungen	3653,34 qm
Verkehrsfläche	4.365,74 qm
Bahnanlagen	6.346,54 qm
Landwirtschaft	17.715,99 qm
Waldflächen	36335,91 qm
Bindungen für Bepflanzungen	3.849,97 qm
Fläche für die Wasserwirtschaft	1.444,27 qm

8. Bodenordnung

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke gehören unterschiedlichen Eigentümern. Die zur gewerblichen Nutzung vorgesehenen Flächen sind über die Straße In den Telgen erschlossen. Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

9. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:1000 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 21.12.2006 getroffenen Festsetzungen i. V. m. der Baunutzungsverordnung vom 27.1.1990 in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

10. Umweltbericht

siehe Anlage

Lünen, 20.3.2007

Fachbereich Planen,
Bauen, Umwelt und Verkehr

gez.

Host
Fachbereichsleiter

Abteilung Stadtplanung

gez.

Zimmermann