





und darüber hinaus die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten für die Bestandsgebäude zu erweitern.

Aus stadtplanerischer Sicht fügt sich das geplante Vorhaben in das Umfeld ein, sodass es nicht erforderlich ist neues Baurecht zu schaffen. Durch die Nähe zu bereits vorhandenen Einrichtungen des Gesundheitssektors entstehen Synergieeffekte und bestehende Strukturen können genutzt werden. Die angestrebte Nachverdichtung trägt zudem dem Grundsatz der Innen- vor Außenverdichtung Rechnung.

Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit dann nach § 34 Baugesetzbuch:

**§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

*(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

Die planungsrechtliche Einordnung analog zu den Kategorien der BauNVO erfolgt nach Aufhebung des Bebauungsplan-Teilbereichs als Mischgebiet und schließt so an das im Bebauungsplan festgesetzte, nördlich gelegene Mischgebiet an.

Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger plant das Gebäude mit Eingang zur Zechenstraße (Zechenstraße Nr. 2) abzureißen und ein dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und Tiefgarage zu errichten, das sich von der Zechenstraße über Eck entlang der Brechtener Straße erstreckt. Die derzeit geplanten Nutzungen sehen zwei Wohngruppen, ein „Care-Hotel“, Tagespflege sowie Betriebs-Apartments vor. Die Lage im Siedlungszusammenhang sowie zwei Ansichten können den nachfolgenden Abbildungen 3 bis 6 entnommen werden.



Abbildung 3: Lageplan



Abbildung 4: Lageplan mit Luftbild



Abbildung 5: Ansicht Süd-West



Abbildung 6: Ansicht Nord-West

Quelle: TBP Generalplaner GmbH Düsseldorf

### Verfahren und weiteres Vorgehen

Die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Aufhebung. Somit ist für die Aufhebung eines rechtswirksamen Bebauungsplans ein Aufhebungsverfahren erforderlich, für das die gleichen Verfahrensregeln gelten, wie zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstrabe“ erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt zu werden, da es sich um ein vollständig erschlossenes und größtenteils bebautes Gebiet im Innenbereich mit weniger als 20.000 qm handelt. Der Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens wurde am 17.05.2023 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung der Stadt Lünen gefasst.

Aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung entsprechend des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet. Um die Öffentlichkeit dennoch frühzeitig in die Planungen einzubinden, wird

dieser in einem frühen Planungsstadium innerhalb eines Zeitraums von zwei Wochen Gelegenheit gegeben sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. In diesem Rahmen können ebenfalls Stellungnahmen zu der Planung abgegeben werden.

Ebenso wird auch auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In einem beschleunigten Verfahren werden Änderungen im Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst. Dies ist im vorliegenden Verfahren nicht notwendig, da der Flächennutzungsplan bereits die Festsetzungen eines Mischgebiets bzw. eines Gewerbegebiets trifft.

Auf die Erstellung eines Umweltberichts sowie einer Artenschutzprüfung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB verzichtet werden. Die Notwendigkeit zur Erarbeitung anderer Gutachten wird im weiteren Verfahren auf Grundlage der Eingaben der Träger öffentlicher Belange sowie der Behörden geprüft.