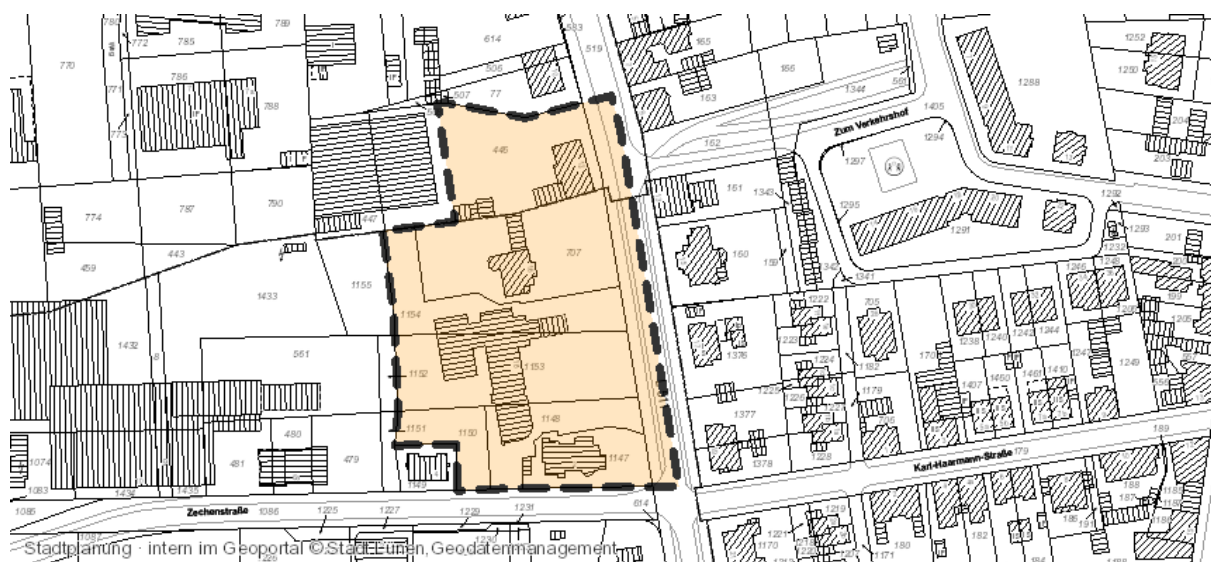


BEBAUUNGSPLAN LÜNEN NR. 84 „ZECHENSTRASSE“

TEILAUFBEBUNGSVERFAHREN

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN



Inhaltsverzeichnis

1.	Aufhebungsverfahren Bebauungsplan.....	2
1.1	Planungsanlass.....	2
1.2	Lage und Begrenzung des Plangebietes.....	2
1.3	Verfahren.....	3
2.	Bestandsbeschreibung	4
2.1	Städtebauliche Situation und bestehende Nutzungen	4
2.2	Erschließung.....	4
2.3	Altlasten.....	5
2.4	Hochwasserschutz und Starkregen.....	5
2.5	Klima und sonstige Umweltbelange.....	6
2.6	Vegetation und Biotope	7
2.7	Emissionen/ Immissionen	8
3.	Planungsrechtliche Situation	9
3.1	Regionalplan.....	9
3.2	Landschaftsplan	10
3.3	Flächennutzungsplan.....	10
3.4	Bebauungsplan	11
4.	Planungsziel	12
5.	Auswirkungen der Planung	12
6.	Flächenbilanz	15
7.	Bodenordnung.....	15

1. Aufhebungsverfahren Bebauungsplan

1.1 Planungsanlass

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ wurde eine Anfrage an die Stadt Lünen hinsichtlich der Errichtung eines Gebäudekomplexes zur Unterbringung von Wohngruppen, Service-Wohnen sowie Tagespflege gerichtet.

Die geplante Nutzung wird für die künftige Entwicklung Brambauers positiv bewertet, sie widerspricht aber den genannten Festsetzungen des Bebauungsplans. Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen sind in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO nicht zulässig.

Aus stadtplanerischer Sicht besteht keine inhaltliche Notwendigkeit mehr, die bisherigen, durch Satzung geregelten Einschränkungen der Nutzung und somit den Teilbereich des Bebauungsplans aufrecht zu erhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans für diesen Teilbereich entsprechen nicht mehr den Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Das ursprüngliche Planerfordernis für diesen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 84 ist entfallen, da sich die Nutzungsansprüche auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels geändert haben und gesundheitlichen und sozialen Dienstleistungen eine höhere Bedeutung beigemessen wird.

Um daher die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Errichtung eines Gebäudes für Wohngruppen, Service-Wohnen sowie Tagespflege zu schaffen und darüber hinaus die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten für die Bestandsgebäude zu erweitern, soll die Einleitung eines Aufhebungsverfahrens für den dargestellten Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 84 „Zechenstraße“ erfolgen.

1.2 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 1,28 ha umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ (siehe Abbildung 1).

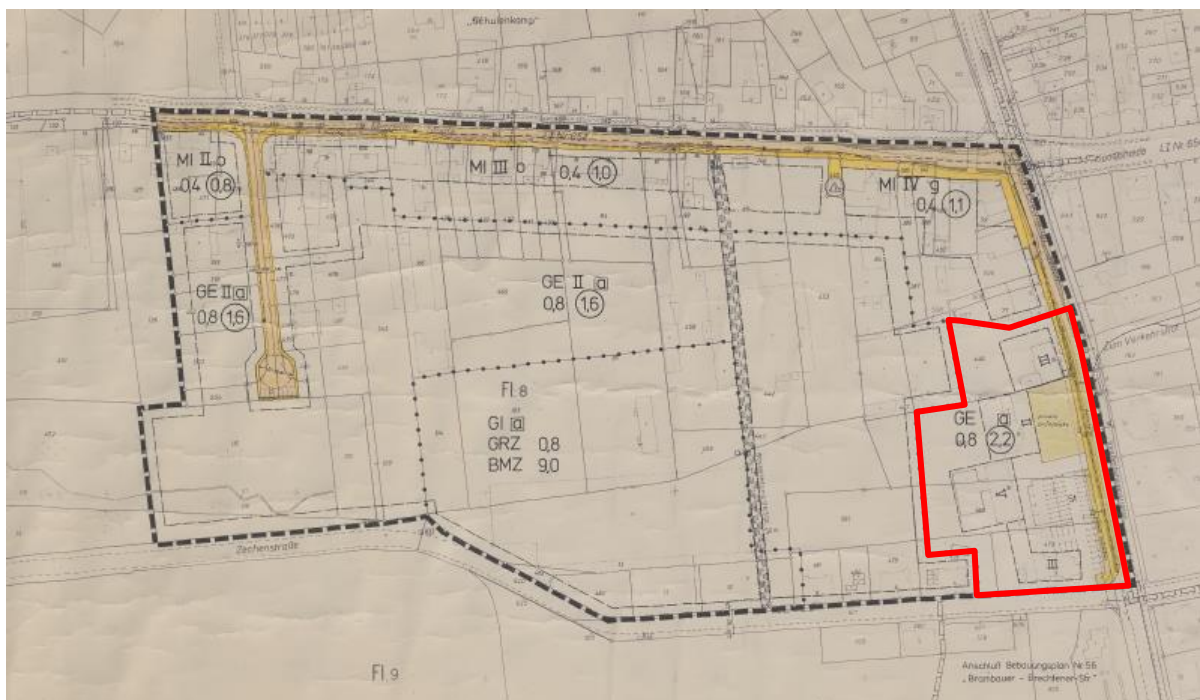
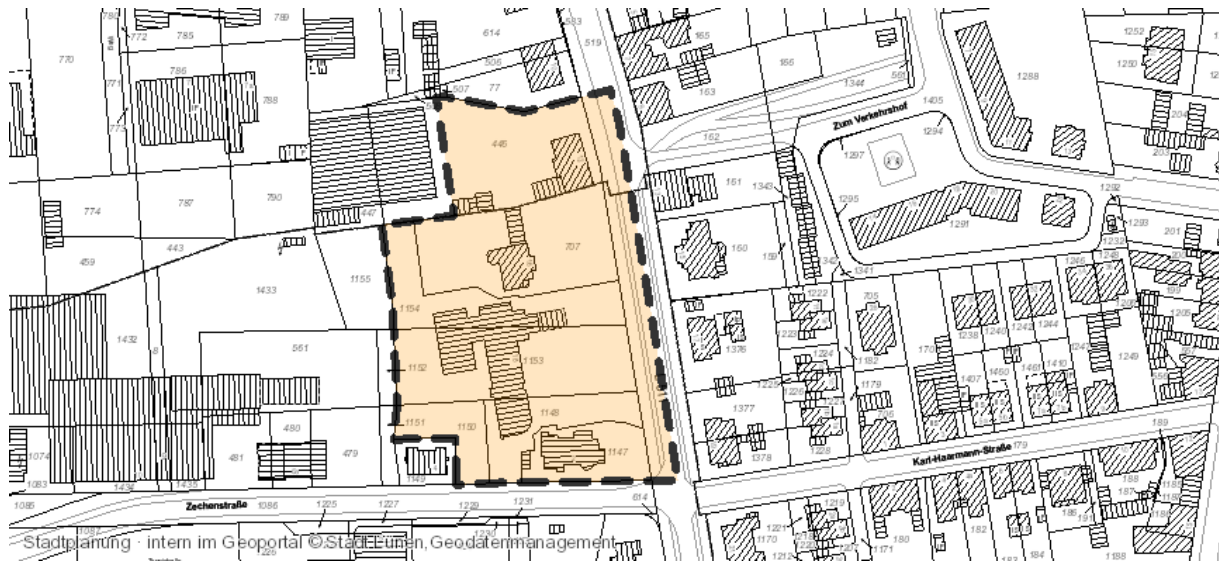


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 84 „Zechenstraße“ mit Kennzeichnung des Aufhebungsbereichs

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brambauer und umfasst die Flurstücke Gemarkung Brambauer, Flur 8, Flurstück 446 sowie Gemarkung Brambauer, Flur 9, Flurstücke 519 tlw., 707, 1441 tlw., 1147, 1148, 1150, 1153, 1154. Es wird begrenzt:

- Im Norden durch Wohnbebauung
- Im Osten durch die Brechtener Straße
- Im Süden durch die Zechenstraße
- Im Westen durch gewerbliche Einrichtungen

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen (siehe Abbildung 2).



Aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung wurde entsprechend des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Ebenso wurde auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet. Um die Öffentlichkeit dennoch frühzeitig in die Planungen einzubinden, wurde dieser im Zeitraum von 07.07.2023 bis 25.07.2023 die Möglichkeit gegeben sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und zu diesen Inhalten eine Stellungnahme abzugeben. In diesem Zeitraum ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig, da im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Änderungen im Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung angepasst werden. Da der Flächennutzungsplan bereits die Darstellung eines Mischgebiets bzw. eines Gewerbegebiets trifft, ist im vorliegenden Verfahren eine Anpassung nicht notwendig.

2. Bestandsbeschreibung

2.1 Städtebauliche Situation und bestehende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im südwestlich gelegenen Stadtteil Brambauer und liegt südlich der Mengeder Straße und westlich der Brechtener Straße in einem Gewerbegebiet.

Das Gewerbegebiet schließt im Norden und Osten mit einer im Nordosten heterogenen Bebauung und im Südosten durch Wohnbebauung geprägten Struktur an den Stadtteil Brambauer an. Im Westen und Süden geht der Stadtteil in landwirtschaftliche Freiflächen über.

In angemessener fußläufiger Entfernung des Plangebiets befinden sich eine Bankfiliale sowie ein Nahversorgungszentrum mit einem Vollsortimenter mit angeschlossenem Getränkemarkt, einem Discounter sowie einem Drogeriemarkt. Weitere Einzelhandelsnutzungen liegen ebenfalls in fußläufiger Erreichbarkeit.

Die direkte Umgebungsnutzung des Plangebiets ist nördlich und östlich durch Wohnbebauung und südlich und westlich angrenzend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Bebauung im Plangebiet besteht aus III-VI geschossigen Gebäuden, die für Wohn- und Dienstleistungszwecke genutzt werden, I-geschossigen Gewerbebetrieben, Lagerhallen und versiegelten Lager-, Rangier- und Verkehrsflächen.

Als Nutzungen befinden sich innerhalb des Plangebiets aktuell eine Autosattlerei sowie verschiedene Dienstleistungen des Gesundheitssektors (Zahnarzt, Urologe, Dialysezentrum). Ergänzt werden diese Nutzungen durch Wohnnutzungen entweder in den oberen Geschossen oder in eigenen Wohngebäuden. Ein villenartiges Gebäude im Süden des Plangebiets wird aktuell von einer Grundstücksverwaltung sowie von einem Mobiltelefongeschäft genutzt, soll aber im Zuge der Errichtung des geplanten Gebäudekomplexes überplant werden.

Bis auf die im Bebauungsplan festgesetzten „private Grünflächen“ entlang der Brechtener Straße ist der Versiegelungsgrad relativ hoch.

2.2 Erschließung

Nördlich des Plangebiets verläuft die Mengeder Straße, welche eine west-ost-gerichtete Verbindung zwischen Dortmund und Castrop-Rauxel im Westen und dem Kernbereich der Stadt Lünen im Osten darstellt. Die Hauptkreuzung „Mengeder Straße/ Waltroper Straße/ Königsheide/ Brechtener Straße“ ist nur ca. 200 Meter entfernt.

Im Süden liegt die BAB 2, welche in weniger als 10 Minuten zu erreichen ist. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Brechtener Straße sowie die Zechenstraße.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Verkehrshof Brambauer. Dieser liegt rund 280 Meter Luftlinie süd-östlich des Knotenpunktes Mengeder Straße/ Waltroper Straße. Hier verkehren vier Buslinien, welche sowohl Anschluss an die Lünen Kernstadt als auch nach Waltrop und Mengede bieten sowie die Stadtbahn U 41 als Verbindung zwischen Brambauer und Dortmund. Die Taktung liegt zwischen 20 Minuten und einer Stunde.

Da es sich um im Bestand bereits voll erschlossene und bebaute Grundstücke handelt, ist die Ver- und Entsorgung gesichert.

2.3 Altlasten

Der Aufhebungsbereich liegt in Teilen innerhalb von zwei Altlastenkatasterflächen, die sich zum Teil auch überlagern. Diese Flächen befinden sich im nördlichen Bereich des Plangebiets sowie entlang der westlichen Grenze (s. Abbildung 3).

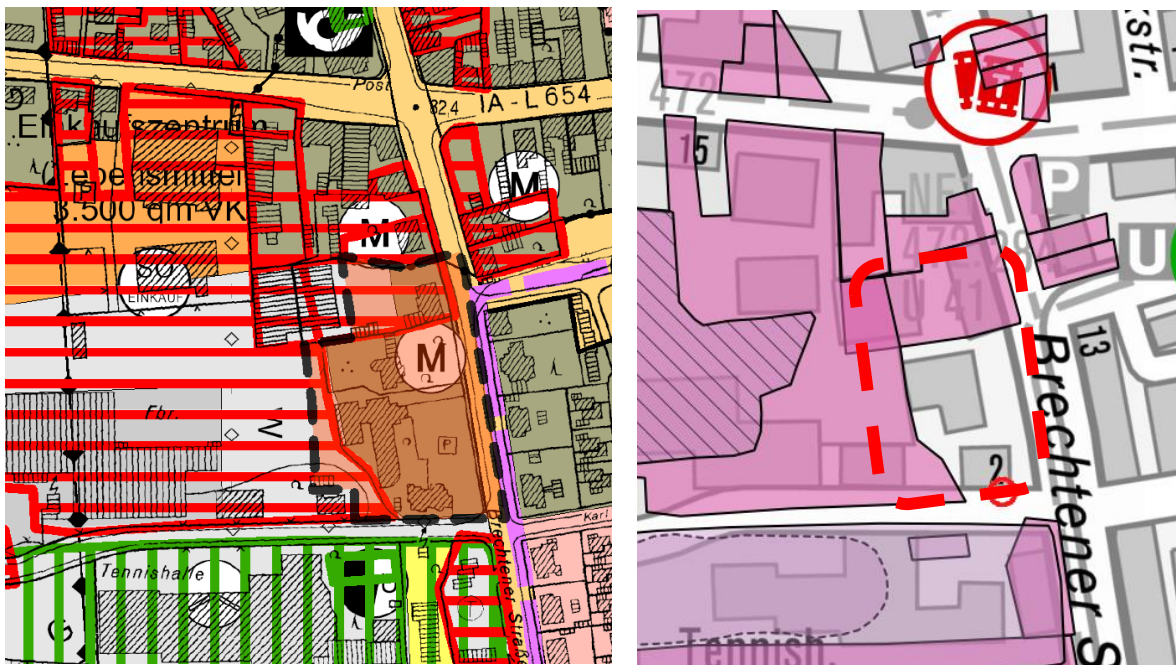


Abbildung 3: Altlastenverdachtsflächen im FNP und im Altlastenkataster des Kreises Unna

Es handelt sich um Altstandorte eines ehemaligen Bauunternehmens und eines Betonsteinwerks, die hier ab den 1950er Jahren bis in die 1980er Jahre ansässig waren. Zudem gibt es betriebsbedingte Altablagerungen, die vermutlich im Zusammenhang mit dem südwestlich benachbarten früheren Betriebsgelände der Zeche und Kokerei Minister Achenbach I / II sowie mit dem genannten Altstandort stehen.

2.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Gewässer oder Gräben sind im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Überschwemmungsgebiete liegen ebenfalls nicht vor. Das Plangebiet liegt nicht in den Darstellungen der Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten NRW.

In den Starkregengefahrenhinweiskarten sind im Plangebiet auf kleineren Teilflächen maximale Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 Meter eingetragen. Auch im direkten Umfeld gibt es keine signifikanten Kennzeichnungen höherer Einstautiefen (s. Abbildung 4).



Abbildung 4: Auszug Starkregengefahrenhinweiskarte

2.5 Klima und sonstige Umweltbelange

Die Stadt Lünen hat 2022 eine Stadtklimaanalyse erarbeiten lassen. Die Klimaanalysekarte ordnet den Großteil des Plangebiet in die Kategorie „Industrieklima“ ein. Industrieklima zeichnet sich durch eine erhöhte Luftschadstoff- und Abwärmebelastung, Flächenversiegelung die zu Aufheizungen führt, einem veränderten Windfeld sowie einem z.T. belastenden Mikroklima aus.

Ein Teilbereich, in dem eine private Grünfläche festgesetzt ist, wird der Kategorie „Stadtrandklima“ zugeordnet. (gelb dargestellt; Erläuterung: Meist aufgelockerte und durchgrünte Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate. Wohnklimatische Gunsträume). Einzelne weitere Teilbereiche gehören der Kategorie „Stadtklima“ (orange dargestellt; Erläuterung: Die dichte städtische Bebauung verursacht ausgeprägte Wärmeinseln mit eingeschränkten Austauschbedingungen, z.T. ungünstigen Bioklimaten und erhöhter Luftbelastung) sowie dem „Gewerbeklima“ (grau dargestellt; Erläuterung: Bei hoher Versiegelung starke sommerliche Aufheizung (Hitzestress), relativ trocken, Emissionen von Lärm und Schadstoffen) an (s. Abbildung 5).

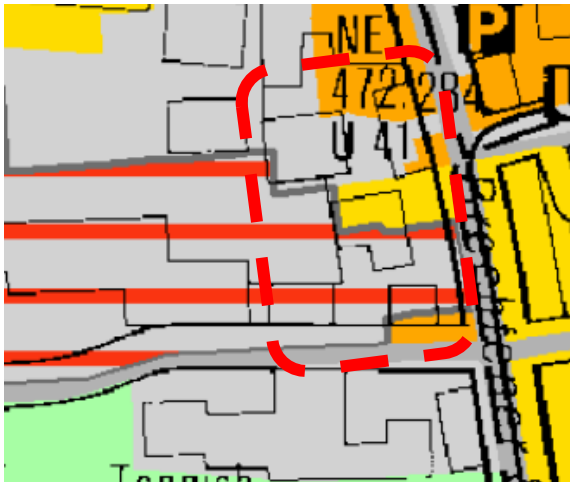


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Klimaanalysekarte
Abbildung

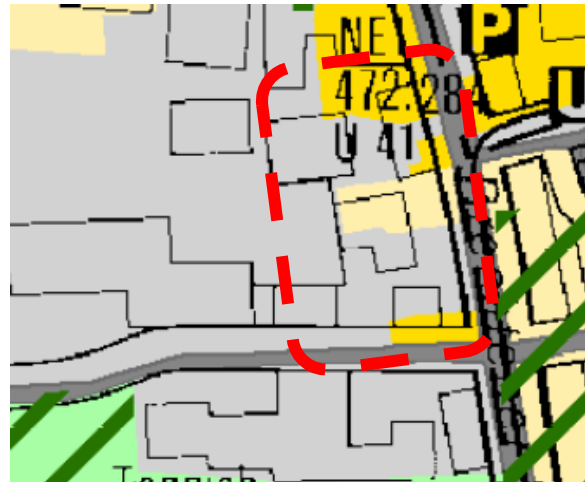


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte

In der Planungshinweiskarte wird das Plangebiet zum Großteil in die Kategorie „Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen“ eingestuft (s. Abbildung 6).

Diese Gebiete sind durch starke Emissionen, Lärm und Staubbelastungen charakterisiert. Das Freihalten von Belüftungsbahnen, die Entsiegelung und die Begrünung von Freiflächen und großräumiger Lager- bzw. Parkplätze, Immissionsschutzpflanzungen, insb. im Übergangsbereich zu angrenzender Wohnnutzung, der Aufbau von Gehölz- und Baumreihen an Straßen und Grundstücksgrenzen sowie die Reduktion von Emissionen und Verkehr wird empfohlen.

Weitere einzelne Teilbereiche sind den Lasträumen der überwiegend dicht bebauten Wohn- und Mischgebiete (hellgelb dargestellt) sowie der hochverdichteten Innenstadt zugeordnet (dunkelgelb dargestellt).

Der Lastraum der überwiegend dicht bebauten Wohn- und Mischgebiete zeichnet sich durch klimatisch mäßig belastete Gebiete aus, in denen weitere Verdichtung vermieden werden sollen. Bioklimatische Entlastung sollen durch aufgelockerte Bauweise sowie keine massigen Gebäudekomplexe entstehen. Der Durchgrünungsgrad soll erhalten und vergrößert werden, z.B. durch Baumpflanzungen, Innenhofbegrünung, Begrünungen im Straßenraum und auf Privatgeländen. Weitere Möglichkeiten bestehen durch Dach- und Fassadenbegrünung und Blockinnenhofentkernung, -entsiegelung sowie der Reduktion der Emissionen, besonders des Kfz-Verkehrs.

Den Lastraum der hochverdichteten Innenstadt kennzeichnet ein extremes Stadtklima, welches zu Austauschproblemen mit hohen Schadstoffanreicherungen und belastendem Bioklima führen kann. Die Reduktion der Schadstoffemissionen, besonders des Kfz-Verkehrs sollte angestrebt werden. Belüftungsschneisen sollen erhalten und an den Rändern geöffnet werden. Weiterhin gilt es Straßenräume, Innenhöfe zu begrünen, Grün- und Freiflächen zu erhalten und auszubauen und keine weitere Versiegelung zuzulassen. Entsiegelung sowie Dach- und Fassadenbegrünung und Förderung des Luftaustausches sollen angestrebt werden.

2.6 Vegetation und Biotope

Das Plangebiet ist durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt, weist jedoch aufgrund eines vergleichsweise hohen Anteils an Baumstandorten einen recht gut durchgrünten Charakter auf.

An der Brechtener Straße stehen verteilt 3 große ortsbildprägende Platanen, die erhaltenswert sind. Der Parkplatz in der Mitte des Planbereichs ist mit 12 noch jüngeren Sumpfeichen (*Quercus palustris*) in durchgehenden Baumbeeten begrünt. Die Baumbeete sind mit Efeu und einigen Ziersträuchern bepflanzt, zum Teil lückig. Neben einem Gebäudeeingang stehen hier auch 3 jüngere Ginkobäume.

In dem strukturreichen Privatgarten im Norden des Aufhebungsbereiches befindet sich zahlreiche Gehölze, u.a. eine große Blutbuche. Auf dem Grundstück an der Zechenstraße stehen 3 ältere Stieleichen, die Kronen sind durch Schnittmaßnahmen schlecht ausgebildet.

Die Bäume im Plangebiet fallen zum Teil unter die Baumschutzsatzung der Stadt Lünen und sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu betrachten.

Naturnahe oder ungenutzte Bereiche wie Brachflächen oder geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor.

2.7 Emissionen/ Immissionen

Das Plangebiet liegt in einem planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Als Nutzungen befinden sich innerhalb des Plangebiets aktuell eine Autosattlerei sowie verschiedene Dienstleistungen des Gesundheitssektors (Zahnarzt, Urologe, Dialysezentrum). Ergänzt werden diese Nutzungen durch Wohnnutzungen entweder in den oberen Geschossen oder in eigenen Wohngebäuden. Die Emissionen die von diesen Nutzungen ausgehen, entsprechen eher dem eines Mischgebiets und sind im Bezug auf den einwirkenden Umgebungslärm auf das Plangebiet untergeordnet.

Immissionen wirken auf das Plangebiet vor allem aus den westlich und südlich der Zechenstraße liegenden Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO ein. Direkt westlich angrenzend befinden sich eine Firma für Fertiggaragen, eine Baustofffirma mit großen außengelegenen Lagerflächen, eine Autolackiererei sowie Stellplatz-, Rangier- und Verkehrsflächen. Das nördlich angrenzende Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ist vorwiegend durch Mehrfamilienhäuser mit großen rückwärtig liegenden Stellplatzflächen geprägt, von denen hauptsächlich Verkehrslärm ausgeht. Angrenzend an die nordwestliche Ecke befindet sich ein Nahversorgungszentrum mit Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt mit entsprechend großen Stellplatz- und Verkehrsflächen, welche durch Einkaufs- und Lieferverkehre auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm erzeugen.

Der Verkehrslärm der von der Brechtener Straße ausgeht, betrifft etwa die Hälfte der Fläche des Plangebiets mit Höchstwerten zwischen 65 und 70 db(A) an der östlichen, direkt an die Straße anliegenden Abgrenzung. Die Ausbreitung des Verkehrslärms verläuft von Osten nach Westen hin bis auf 55 bis 60 db(A) abnehmend (s. Abbildung 7).



Abbildung 7: Straßenverkehrslärm Brechtener Straße

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund West (DO-UN-HAM) von 2004 stellt die Fläche als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar (s. Abbildung 8).

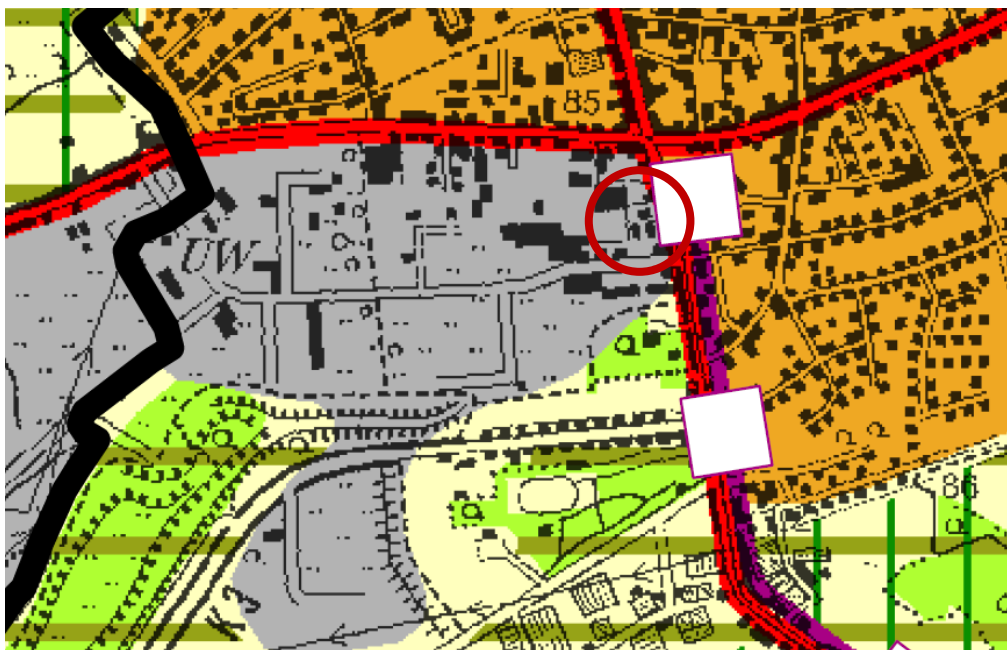


Abbildung 8: Auszug aus dem rechtsgültigen Regionalplan

Der derzeit in Aufstellung befindliche Regionalplan hat die Darstellung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) für den Großteil der Fläche beibehalten. Darüber hinaus wurde die straßenbegleitende Bebauung entlang der Brechtener Straße dem allgemeinen Siedlungsbereich zugeordnet (s. Abbildung 9).

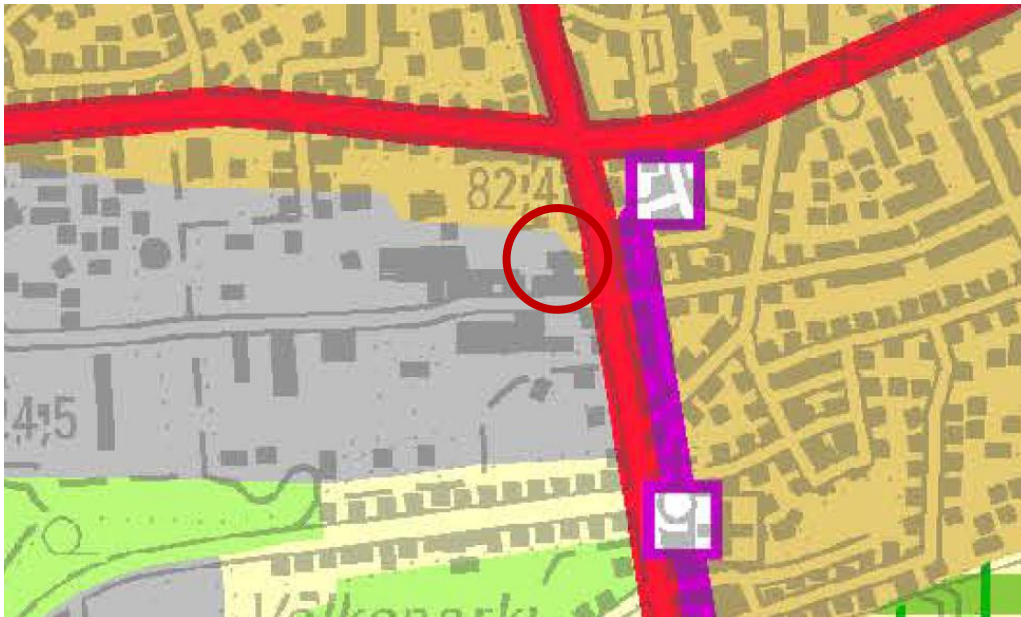


Abbildung 9: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans

3.2 Landschaftsplan

Die Fläche des Aufhebungsbereiches befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 1 Lünen des Kreises Unna.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt für das Plangebiet im westlichen Teil auf ca. 1/4 der Fläche ein Gewerbegebiet dar. Im östlichen Bereich ist auf etwas 2/3 der Fläche ein Mischgebiet dargestellt. Entlang der östlichen Grenze befinden sich auf etwa 10 % des Plangebiets Teile der Straßenfläche der Brechtener Straße (siehe Abbildung 10).

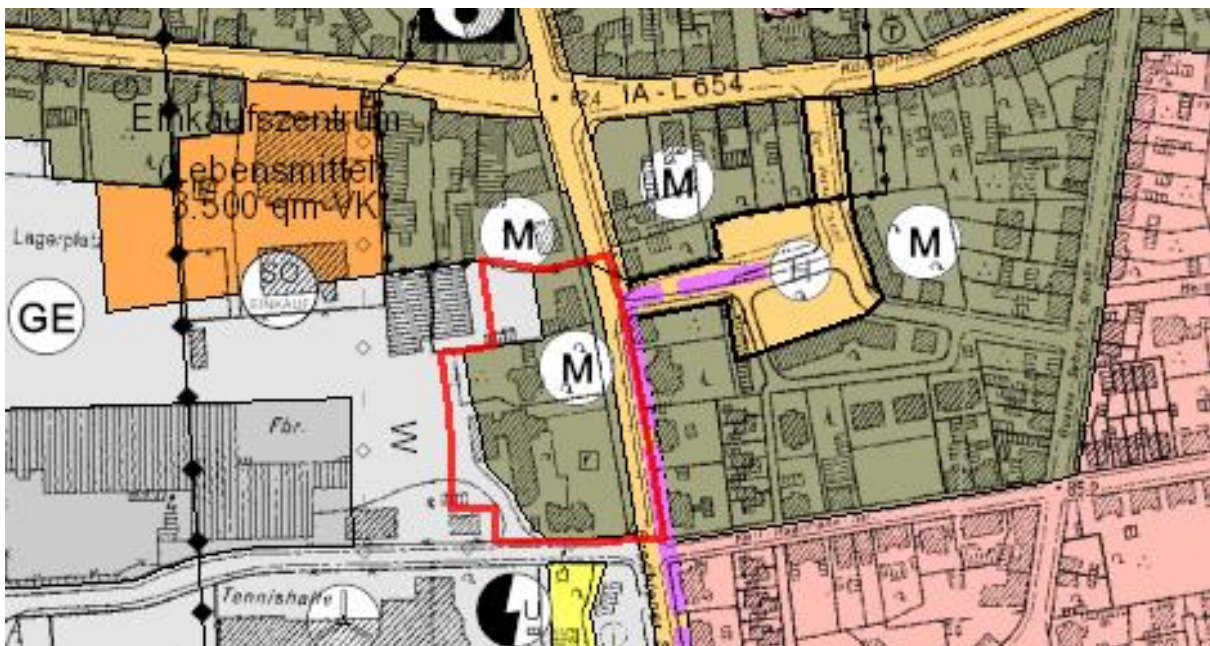


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Aufhebungsbereichs

3.4 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ ist seit dem 12.06.1980 rechtskräftig. Das Plangebiet für die Aufhebung umfasst einen etwa 1,28 ha großen Teilbereich und befindet sich in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 84 (siehe Abbildung 11).

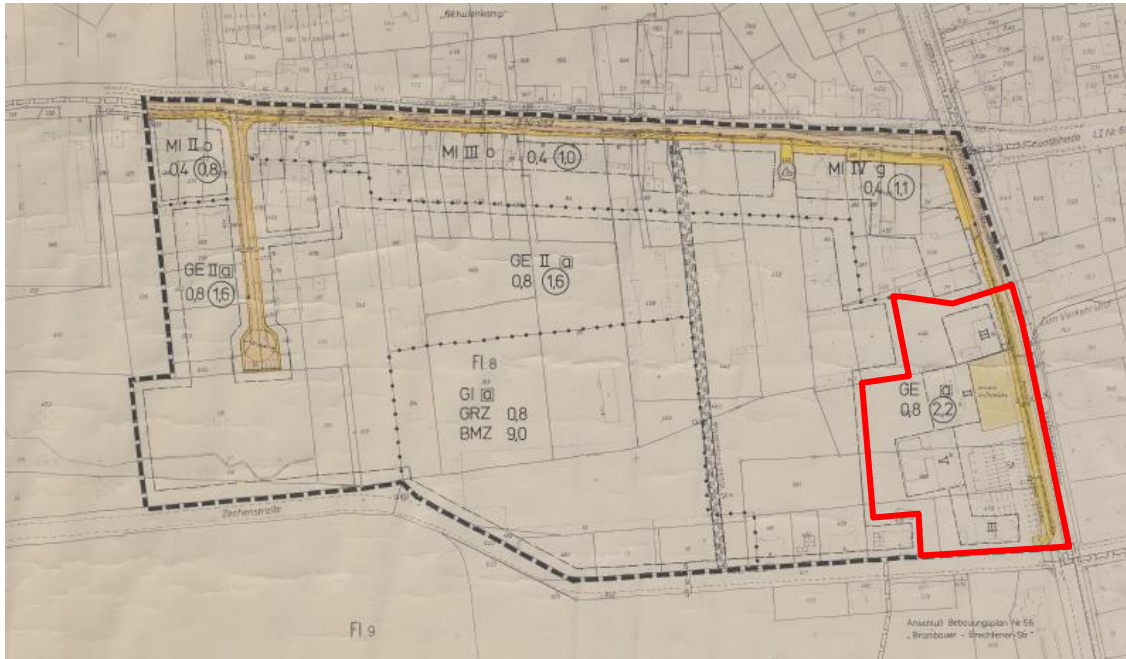


Abbildung 11: B-Plan Nr. 84 „Zechenstraße“ mit Kennzeichnung des Aufhebungsbereichs

Er setzt für den zu überplanenden Bereich ein Gewerbegebiet und für zwei Teilflächen entlang der Brechtener Straße private Grünflächen fest. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich Verkehrsflächen sowie straßenbegleitende öffentliche Grünflächen (siehe Abbildung 12).



Abbildung 12: Ausschnitt B-Plan Nr. 84 „Zechenstraße“ mit Kennzeichnung des Aufhebungsbereichs

4. Planungsziel

Aufgrund geänderter Nutzungsansprüche, die mit einer höheren Bedeutung von gesundheitlichen und sozialen Dienstleistungen einhergehen, ist das ursprüngliche Planerfordernis für diesen Teilbereich des Bebauungsplan Lünen Nr. 84 entfallen. Es besteht aus stadtplanerischer Sicht keine inhaltliche Notwendigkeit mehr, die bisherigen, durch Satzung geregelten Einschränkungen der Nutzung und somit den Teilbereich des Bebauungsplans aufrecht zu erhalten.

Ziel dieses Verfahrens ist es daher, für den dargestellten Teilbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ und somit das bestehende Planungsrecht aufzuheben. Es sollen zum einen die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Errichtung eines Gebäudes für Wohngruppen, Service-Wohnen sowie Tagespflege geschaffen und zum anderen die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten für die Bestandsgebäude erweitert werden.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es nicht erforderlich neues Baurecht zu schaffen. Aufgrund der bereits vorhandenen gemischten Nutzungsstrukturen ist für die Zukunft nicht nur eine gewerbliche Entwicklung, sondern ein breiteres Nutzungsspektrum vorstellbar, welches z.B. weitere Einrichtungen des Gesundheitssektors oder unterschiedliche Wohnformen umfasst. Die Nachverdichtung der Grundstücke fügt sich gem. § 34 BauGB städtebaulich ein und trägt zudem dem Grundsatz der Innen- vor Außenverdichtung Rechnung.

Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens richtet sich daher die planungsrechtliche Zulässigkeit 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.

5. Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist geprägt durch eine Gemengelage aus verschiedenen gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen z.T. des Gesundheitssektors sowie historisch verankerten Wohnnutzungen. Durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen keine Änderungen am bestehenden Status Quo, da der Bestand erhalten bleibt.

Die zukünftige Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB eröffnet weitere Möglichkeiten hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und der weiteren Bebaubarkeit der Grundstücke.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist nach wie vor über die Brechtener Straße und die Zechenstraße gesichert.

Die Ver- und Entsorgung des Bestands erfolgt über die bestehenden Strukturen. Für neu hinzutretende Bauvorhaben ist die gesicherte Erschließung im Genehmigungsverfahren gem. § 34 BauGB nachzuweisen und im Baugeschehen entsprechend herzustellen.

Boden/ Altlasten

Innerhalb des Aufhebungsbereiches sind derzeit zwei im Altlastenkataster des Kreises Unna verzeichnete Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Auf Ebene von Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB ist dieser Sachverhalt bei baulichen Veränderungen zu prüfen.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es ist unklar, ob sich im Plangebiet Verdachtsflächen für Bodendenkmäler befinden. Es wird empfohlen dies in einem frühen Planungsstadium zu berücksichtigen und den Sachverhalt entweder direkt mit dem archäologischen Fachamt (LWL-Archäologie für Westfalen, Sitz in Olpe) oder über die Untere Denkmalbehörde der Stadt Lünen zu klären.

Hochwasserschutz und Starkregengefahrenkarte

Da sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanteilbereichs am aktuellen Bestand nichts ändert und keine neue Bebauung unmittelbar hinzutritt, ändert sich an der Bemessungsgrundlage hinsichtlich von Hochwasserschutz und Starkregen nichts. Im Rahmen von baurechtlichen Zulassungsverfahren gem. § 34 BauGB ist diesen Aspekten in Form von hieran angepasster Bauweise sowie der Rückhaltung von Niederschlagwasser auf dem Grundstück allerdings Rechnung zu tragen.

Klima und sonstige Umweltbelange

Da sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanteilbereichs am aktuellen Bestand nichts ändert und keine neue Bebauung unmittelbar hinzutritt, ändert sich an den Grundlagen für die Beurteilung gemäß den Kriterien der Stadtklimaanalyse nichts. Im Rahmen von baurechtlichen Zulassungsverfahren gem. § 34 BauGB sollten die Aussagen der Planungshinweiskarte berücksichtigt werden.

Artenschutz:

Nach den Artenschutzbestimmungen gem. §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2010) ist bei Aufstellung sowie Änderung der Bauleitpläne eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich. Die Artenschutzprüfung hat in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL), zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz, MKULNV) und der Handlungsempfehlung „Artenschutz in

der Bauleitplanung und der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (MKULNV und MWEBWV, 2010) zu erfolgen.

Das vorliegende Verfahren dient der Rücknahme von Nutzungseinschränkungen auf einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 84 „Zechenstraße“. Der bestehende Bebauungsplan wird hierzu in einem Teilbereich aufgehoben. Da sich im Hinblick auf den Artenschutz zunächst keine Änderung der Situation eintritt und es sich um einen stark verdichteten, überwiegend versiegelten Innenstadtbereich handelt, ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Unna die Durchführung einer gesonderten Artenschutzprüfung nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes werden in der folgenden artenschutzrechtlichen Betrachtung berücksichtigt.

Die Auswahl der planungsrelevanten Arten im 2. Quadranten des Messtischblattes (MTB) 4410 „Lünen“ im Fachinformationssystem „Planungsrelevante Arten“ des LANUV NRW wurde beschränkt auf die im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen Gärten, Kleingehölze, Gebüsche, Hecken, Bäume, Alleen sowie Gebäude.

In der Liste der entsprechenden planungsrelevanten Arten werden 25 Vogelarten, 7 Fledermausarten sowie eine Amphibienart aufgeführt, wobei der Planungsraum nur einen kleinen Teilbereich des MTB einnimmt.

Bei der Beurteilung von möglichen Beeinträchtigungen oder Verbotstatbeständen kann aufgrund der vorliegenden Strukturen der weitaus überwiegende Teil der Arten ausgesondert werden, da die entsprechenden Habitate im Plangebiet nicht vorkommen und es sich zudem keine wesentlichen Gehölzbestände, Brachen, offene Bodenflächen oder Gewässer im Plangebiet befinden.

Ebenfalls im Verfahren zu berücksichtigen sind die sog. allgegenwärtigen Arten, die nicht als planungsrelevant eingestuft werden, aber dennoch einem allgemeinen Schutz unterliegen. Im Plangebiet konnte kein Brutgeschehen, soweit erkennbar, festgestellt werden. Es ist anzunehmen, dass sich Arten in den teils strukturreichen Gärten sowie in den Bäumen aufhalten. Dabei handelt es sich um allgemein häufige und im Siedlungsbereich verbreitet vorkommende Arten, die im Falle von Eingriffen in den umliegenden Bereichen vergleichbare Strukturen finden.

Bei den vorhandenen Bäumen im Straßenraum und Privatgrundstücken kann das Vorkommen von Quartieren und Höhlen nicht sicher ausgeschlossen werden. Bei Nutzungsänderungen bzw. Neubauten und dem damit verbundenen Entfall von Gehölzen kann daher eine Betroffenheit gem. § 44 BNatschG eintreten. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes orientieren sich zukünftige Nutzungen und Baumaßnahmen an den Maßgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte sind daher auf Ebene der Baugenehmigungen zu prüfen. Im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren ist sicher zu stellen, dass kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand eintritt. Hierzu ist vor Entfernung von Bäumen eine Kontrolle auf Quartiere und Höhlen durchzuführen. Gegebenenfalls ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Diese Maßnahmen betreffen vor allem höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse.

Das Aufhebungsverfahren bewirkt somit keinen Verbotstatbestand gem. § 44 BNatschG.

Emissionen/ Immissionen

Durch die Aufhebung des Planungsrechts wird aus einem im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet ein faktisches Mischgebiet nach § 34 BauGB, sodass nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans im Plangebiet auch die Nutzung „Wohnen“ zulässig sein wird.

Durch eine mögliche heranrückende Wohnbebauung an das bestehende Gewerbegebiet können sich immissionsschutzrechtliche Konflikte ergeben. Dies ist im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens gem. § 34 BauGB zu beurteilen, ggf. durch ein entsprechendes Gutachten zu überprüfen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Eine heranrückende Wohnbebauung kann gegenüber einem bestehenden emittierenden Betrieb das Gebot der Rücksichtnahme verletzen, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen immissionsbezogenen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert.

Ebenso müssen die Auswirkungen des Verkehrslärms der Brechtener Straße im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

6. Flächenbilanz

Aktuell liegt dem Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 84 folgende Flächenbilanz zu Grunde:

Festsetzung	Aufhebungsbereich B-Plan Nr. 84 bei Rechtskraft 1980	Aufhebungsbereich B-Plan Nr. 84 bei Rechtskraft Aufhebung
	Flächengröße in ha	Flächengröße in ha
Gewerbegebiet – GE	1,01	-
Verkehrsflächen öffentlich	0,12	-
Grünflächen öffentlich	0,03	-
Grünflächen privat	0,12	
Innenbereich gem. § 34 BauGB	-	1,28
Plangebiet gesamt	1,28	1,28

7. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Stadt Lünen, Juli 2023

Abteilung Stadtplanung

Julia Klein
Teamleitung Stadtplanung

Jutta Lakeband
Verfasserin