

---

**Begründung**

vom 15.6.2009

**für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lünen  
„Zentralhallenbad“****Planungsanlass**

Im Zusammenhang mit dem Bäderkonzept, als Baustein der strukturellen Haushaltskonsolidierung, war die Entscheidung über den Standort für ein neues zentrales Hallenbad zu fassen. Für die Standortentscheidung wurden in einem Bewertungsverfahren mehrere denkbare Standorte nach unterschiedlichen Kriterien (Lage, Nutzungsalternativen, Erschließungsaufwand, Synergieeffekte etc.) planerisch untersucht. Erst im Verlauf des Entscheidungsprozesses ergab sich eine Gewichtung der untersuchten Kriterien. Neben dem zunächst favorisierten Standort am Stadtpark (neben der Rundsporthalle) rückte insbesondere unter den Aspekten rationelle Energieverwendung (Fernwärmenutzung) und Wiedernutzung von Brachflächen der Standort „Heizwerk“ in den Fokus. Am 29.3.2007 hat der Rat der Stadt Lünen sich für diesen Standort entschieden.

Bis zu diesem Zeitpunkt war eine hochwertige Wohnbebauung („Lippewohnpark“) als Folgenutzung für den Standort des ehemaligen Blockheizkraftwerks vorgesehen. Entsprechend ist die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans (Lünen Nr. 190 „Lippewohnpark“) war eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bereits durchgeführt.

Aus städtebaulicher Sicht war es nach der Entscheidung, auf der Fläche das Zentralhallenbad zu errichten, daher dringend erforderlich, ein Gesamtkonzept für alle angedachten Nutzungen zu entwickeln. Eine singuläre Nutzung der Fläche nur durch das Zentralbad wurde auch in der Ratsentscheidung als städtebaulich nicht sinnvoll und den Qualitäten des Standortes nicht angemessen beurteilt. In diesem Zusammenhang war insbesondere die Fragestellung der optionalen Folgenutzung des Schalthauses zu klären, die ein konfliktfreies Nebeneinander mit hochwertiger Wohnnutzung ermöglichen sollte. Auch die Erschließung und die Anordnung der Stellplätze für das Zentralbad bedurften einer genaueren Überprüfung.

Die Inwertsetzung der Fläche ist im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ als Leitprojekt des Innenstadtkonzeptes 2012 angemeldet worden. Unter Beteiligung mehrerer Fachbüros wurden die einzelnen planerischen Aspekte bearbeitet. Im Ergebnis liegt nunmehr ein architektonisches Konzept für das Zentralhallenbad unter Einbeziehung des Gebäudes der Schaltzentrale, eine Erschließungskonzeption mit einer Anbindung der Fläche an die Konrad-Adenauer-Straße mittels eines Kreisverkehrs und ein städtebauliches Konzept für die Wohnbebauung vor. Für die Freiraumaspekte (Anbindung an die Lippe) soll ein Freiraumplanungswettbewerb durchgeführt werden.

---

## 1. Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches

Das Plangebiet der 4. Änderung liegt in der Gemarkung Lünen, Flur 1.

Begrenzt wird das Plangebiet von der Konrad-Adenauer-Straße im Norden, der rückwärtigen Grenze der Grundstücke auf der Westseite der Gartenstraße im Osten und der Lippe im Süden.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. **4,7 ha**.

## 2. Planungsrechtliche Vorgaben

### Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

### Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt den größten Teil des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche dar. Im Süden entlang der Lippe ist ein Teil als Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt. Am Nordrand des Änderungsbereiches ist eine kleine Teilfläche des Flurstücks 543 als Bestandteil der örtlichen Hauptverkehrsstraße (Konrad-Adenauer-Straße) dargestellt.

### Landschaftsplan Nr. 1

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen. Dennoch trifft der geänderte Landschaftsplan Aussagen zum Uferbereich der Lippe, der auch das Plangebiet berührt (s. Planausschnitt Landschaftsplan).

Naturdenkmal gem. § 22 Landschaftsgesetz

### **Nr. 5 Schwarzpappel (*Populus nigra*)**

Ca. 205 m westlich der Graf-Adolf- Straße am nördlichen Lippeufer (Lünen/1/327)

Erläuterungen:

Es handelt sich um eine ca. 70 Jahre alte und ca. 18 m hohe Schwarzpappel mit einem Stammumfang von 280 cm und einem Kronendurchmesser von ca. 12 m. Sie hat eine ausgeprägte Krone.

Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme gemäß § 26 Abs. 1 Landschaftsgesetz

### **Nr. 37 a Entwicklung eines einheimischen und standortgerechten Ufergehölzes durch sukzessive Entfernung eines Pappelbestandes und Initialpflanzung von Weiden zwischen der Konrad-Adenauer-Strasse und der Rohrbrücke in Lünen.**

Länge ca. 330 m

Erläuterungen:

Die vorhandenen 3-reihig am Nordufer der Lippe stockenden mittelalten Hybrid-Pappeln sind sukzessive zu entfernen. Durch die Initialpflanzung von Silberweiden ist an dieser Stelle ein einheimisches und standortgerechtes Ufergehölz zu begründen. Die Fläche ist anschließend der Sukzession zu überlassen.

Das naturnahe Ufergehölz erhöht das Lebensraumangebot dieses Lippeabschnittes für die Tier- und Pflanzenwelt und unterstützt darüber hinaus die Verzahnung der Lippe mit den angrenzenden Siedlungsflächen.

## Stadt Lünen

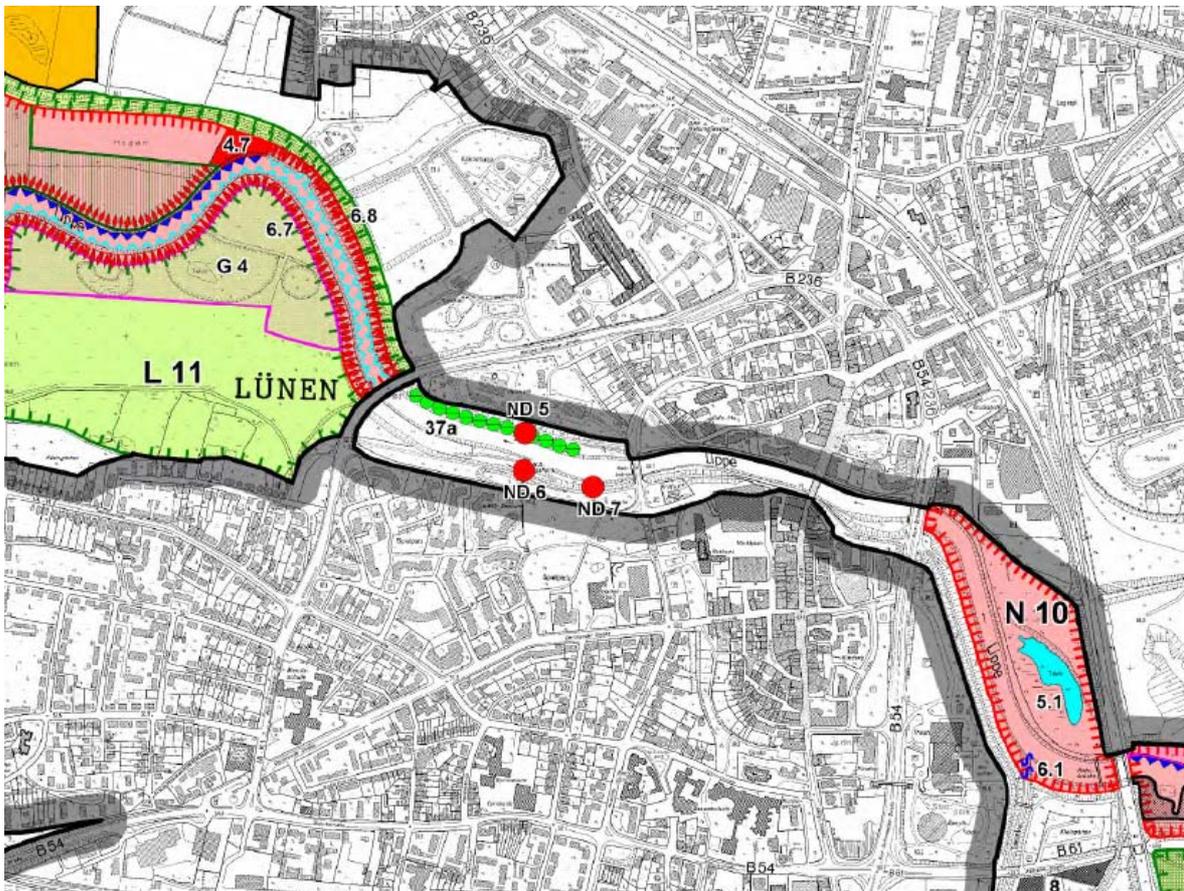
Flächennutzungsplan, 4. Änderung "Zentralhallenbad"

/ Begründung

Die Außenanlagen des Zentralhallenbades und die geplante Wohnquartier erhalten ihre Prägung und ihren besonderen Charakter gerade durch die unmittelbare Nähe zur Lippe und zur Lünener Innenstadt. Das Plankonzept mit einer deutlichen städtebaulichen Akzentuierung und in einer klaren Architektursprache soll das neue Quartier und den Fluss selbst erlebbar machen. Die Einbeziehung der Lippe als prägendem städtebaulichen Bestandteil der Planungsüberlegungen und die mit der Lippeauwe bestehende Sichtverbindungen stellen daher für die weiteren Planungen wichtige städtebauliche Komponenten dar, auf die nicht verzichtet werden kann.

Die in der Änderung zum Landschaftsplan vorgesehene ca. 330 m lange durchgehende Bepflanzung (Anpflanzung Nr.37a) mit hoch wachsenden Bäumen würde die Erlebbarkeit der Lippe und die Sichtbeziehungen zwischen dem neuen Wohnquartier und Lippe nachhaltig beeinträchtigen. Anstatt der durchgängigen Bepflanzung wird daher vorgeschlagen sich auf punktuelle Baumpflanzungen zu beschränken und eine weitere Anreicherung mit niedrig wachsenden Baum- und/oder Strauchpflanzungen zu präferieren. Entsprechende Vorabstimmungen mit der Unteren Landschaftsbehörde sind erfolgt.

Planausschnitt Landschaftsplan Nr. 1 Raum Lünen



## Stadt Lünen

Flächennutzungsplan, 4. Änderung "Zentralhallenbad"

/ Begründung

Der Grünrahmenplan zum Flächennutzungsplan macht keine Aussagen für den Änderungsbereich. Im Süden schließt eine Hauptwander- und Radwegeverbindung (Hauptdeich) an.

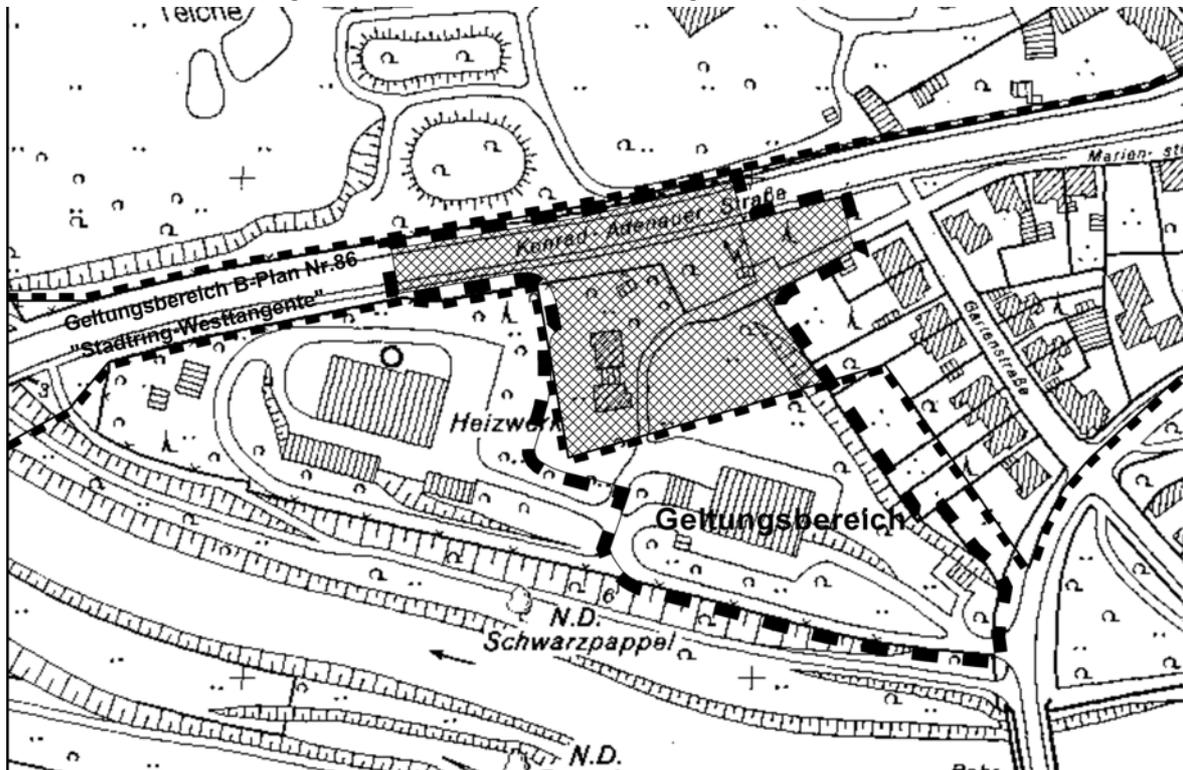
Auszug aus dem Grünrahmenplan der Stadt Lünen (o. M.)



### Bebauungsplan

Der seit dem 13.03.1995 rechtskräftige B-Plan Nr.86 „Stadtring-Westtangente“, 3.Änderung der Stadt Lünen schneidet den nördlichen Geltungsbereich des Änderungsbereiches. Die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen B-Plans Lünen Nr.201 V+E „Teilabschnitt Zentralhallenbad“ heben, im überlagerten Teil, die Festsetzungen des B-Plans Lünen Nr.86 „Stadtring-Westtangente“ auf und ersetzen diese. Gleichzeitig zur Aufstellungsbeschlussfassung für den B-Plan Lünen Nr.201 V+E „Teilabschnitt Zentralhallenbad“, der einen Teilabschnitt des nachfolgend genannten B-Plans darstellt, wurde für den gesamten Bereich Lippedreieck der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Lünen Nr.201 „Lippedreieck“ gefasst.

mit dem B-Plan Nr.86 überlagerten nördlicher Teilbereich des Geltungsbereiches, Schraffur (o. M.)



Für die restlichen Flächen des Areals und angrenzender Gebiete sind keine rechtsverbindlichen B-Pläne vorhanden.

**3. Bestandsbeschreibung**Nutzung

Die frühere Nutzung (Blockheizkraftwerk) ist aufgegeben. Der größte Teil der Gebäude ist inzwischen abgerissen. Bebaut ist das Gelände noch mit einem Gebäude des Heizkraftwerkes der Stadtwerke Lünen, welches in den geplanten Baukörper des Hallenbades integriert werden soll, aber eine Teilfunktion (Schalthaus) im südlichen Gebäudeteil beibehalten wird. Der noch vorhandene Schornstein wird beseitigt.

Die Sukzessionsflächen des Plangebietes sind nicht gärtnerisch angelegt, weisen jedoch einen erhaltenswerten Baumbestand auf, der bei der Überplanung so weit als möglich berücksichtigt wird.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Verkehr

Die Fläche ist heute erschlossen über zwei Zufahrten an der Graf-Adolf-Straße und der Verlängerung Marienstraße. Beide Zufahrten sollen erhalten bleiben. Aufgrund der Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs durch die geplanten neuen Nutzungen ist eine neue Haupterschließung der Fläche von der Konrad-Adenauer-Straße geplant.

Vorhandene Infrastruktur

Bedingt durch die frühere Nutzung liegt eine Fernwärmeleitung in der Fläche, ebenso wie eine Vielzahl von Versorgungsleitungen der Stadtwerke Lünen GmbH. Parallel zur Lippe liegt noch eine Druckrohrleitung.

Altlasten

Die Firchow u. Melchers Geologen GbR hat im Jahr 2005 ein Bodenfachgutachten für den Standort Lippedreieck erstellt. Es wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt und in einem Bericht beschrieben und bewertet. Der Bericht macht zum benannten Areal umfassende Aussagen zur Historie der Fläche Lippedreieck und den damit verbundenen anthropogenen Veränderungen und Kontaminationen der vorhandenen Böden. Im Planungsgebiet sind danach Auffüllungen aus Bergematerial mit Mächtigkeiten von 3 m bis 7 m anzutreffen (zur Lippe hin ansteigend). Als Schadstoffe sind Sulfate, BAK und BTX nachweisbar. Das Bergematerial ist in den LAGA-Klassen Boden Z1, Z2 und >Z2 sowie Bauschutt Z1 einzustufen. Es war aufgrund der in dem Bericht aufgeführten Verdachtsfälle von Altlasten auf dem Areal erforderlich, ergänzende Untersuchungen nach den Vorgaben vom Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, durchzuführen. Diese fanden im Frühjahr 2009 statt.

Im Rahmen dieser zum Bodenfachgutachten 2005 ergänzenden Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes wurden Verunreinigungen und ihre Wirkungen analysiert, Einflüsse auf das im Untergrund zirkulierende Grundwasser beurteilt, das Gefährdungspotential der Kontaminationen bewertet und notwendige Sicherheits- und Sanierungsmaßnahmen dargelegt. Ergänzende Hinweise für die Beurteilung der Entsorgungsfähigkeit von Aushubmassen wurden erarbeitet. Weiterhin erstellte die Firchow u. Melchers Geologen GbR im Mai 2009 ein Gründungstechnisches Gutachten für den Neubau des Zentralhallenbades zur erdstatischen Bewertung des Baugrundes. Detaillierte Aussagen zu den Untersuchungsergebnissen und

deren Konsequenzen sind im Umweltbericht in der Anlage zu dieser Begründung aufgenommen.

#### **4. Planungsziele**

Während der Bebauungsplan Lünen Nr. 201 für die vorgesehene Wohnbebauung aus der Darstellung des Flächennutzungsplans unmittelbar entwickelt werden kann, muss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lünen Nr. 201 V+E für das Zentralhallenbad der Flächennutzungsplan geändert werden. Diese Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Änderungsbereich umfasst die Flächen, die für das Zentralhallenbad vorgesehen sind, einschließlich der zugehörigen Freiflächen, insbesondere Stellplätze und Erschließungsflächen. Eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ wird gewählt, da ausschließlich öffentliche Nutzungen im Zusammenhang mit dem Hallenbad realisiert werden.

Am Nordrand des Änderungsbereiches erfolgt eine zeichnerisch-redaktionelle Bereinigung der Darstellung der Konrad-Adenauer-Straße als „örtliche Hauptverkehrsstraße“. Die Nutzungsgrenze wird auf die tatsächliche Eigentumsgrenze verlegt.

Die Darstellung der Vorbehaltsfläche für die Wasserwirtschaft entlang der Lippe im südwestlichen Bereich des Plangebietes in der jetzigen Ausdehnung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich und soll daher durchgängig auf die Böschungskante zurückgesetzt werden.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Lünen hat in seiner Sitzung am 28.10.2008 die 4. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand statt in der Zeit vom 9.2.2009 bis zum 9.3.2009. Zugleich wurden die sachberührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Im Ergebnis sind keine Anregungen vorgebracht worden, die eine Modifikation des Änderungsentwurfes erforderlich gemacht hätten.

Mit Schreiben vom 24.2.2009 hat die Bezirksregierung gemäß § 32 Abs. 1 LPlG die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bescheinigt.

#### **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 %)
<b>FNP gültig</b>		
Wohnbaufläche	29.700	62,5
Gemeinbedarfsfläche	-	-
Verkehrsfläche	1.100	2,3
Fläche für die Wasserwirtschaft - Hauptdeich	16.700	35,2
<b>gesamt</b>	<b>47.500</b>	<b>100</b>
<b>FNP geändert</b>		
Wohnbaufläche	17.300	36,4
Gemeinbedarfsfläche	18.700	39,4
Verkehrsfläche	-	-
Fläche für die Wasserwirtschaft - Hauptdeich	11.500	24,2
<b>gesamt</b>	<b>47.500</b>	<b>100</b>

**Anhang zur Begründung**

Umweltbericht

Lünen, den  
 Fachbereich  
 Planen-Bauen-Umwelt-Verkehr

Abteilung  
 Stadtplanung

*Unterschrift*

*Unterschrift*

Hans-Bernd Host

Thomas Berger

Ergänzung zu Kapitel 5 Verfahrensstand - Beteiligung der Öffentlichkeit:

„Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.6.09 bis 20.7.09 statt. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Rat der Stadt Lünen hat am 8.10.2009 nach Prüfung über die im Laufe des Verfahrens eingegangenen Bedenken und Anregungen entschieden (Abwägung) und den Feststellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.“

Lünen, 3.11.2009

*gez.*

Thomas Berger  
Leiter Abt. Stadtplanung