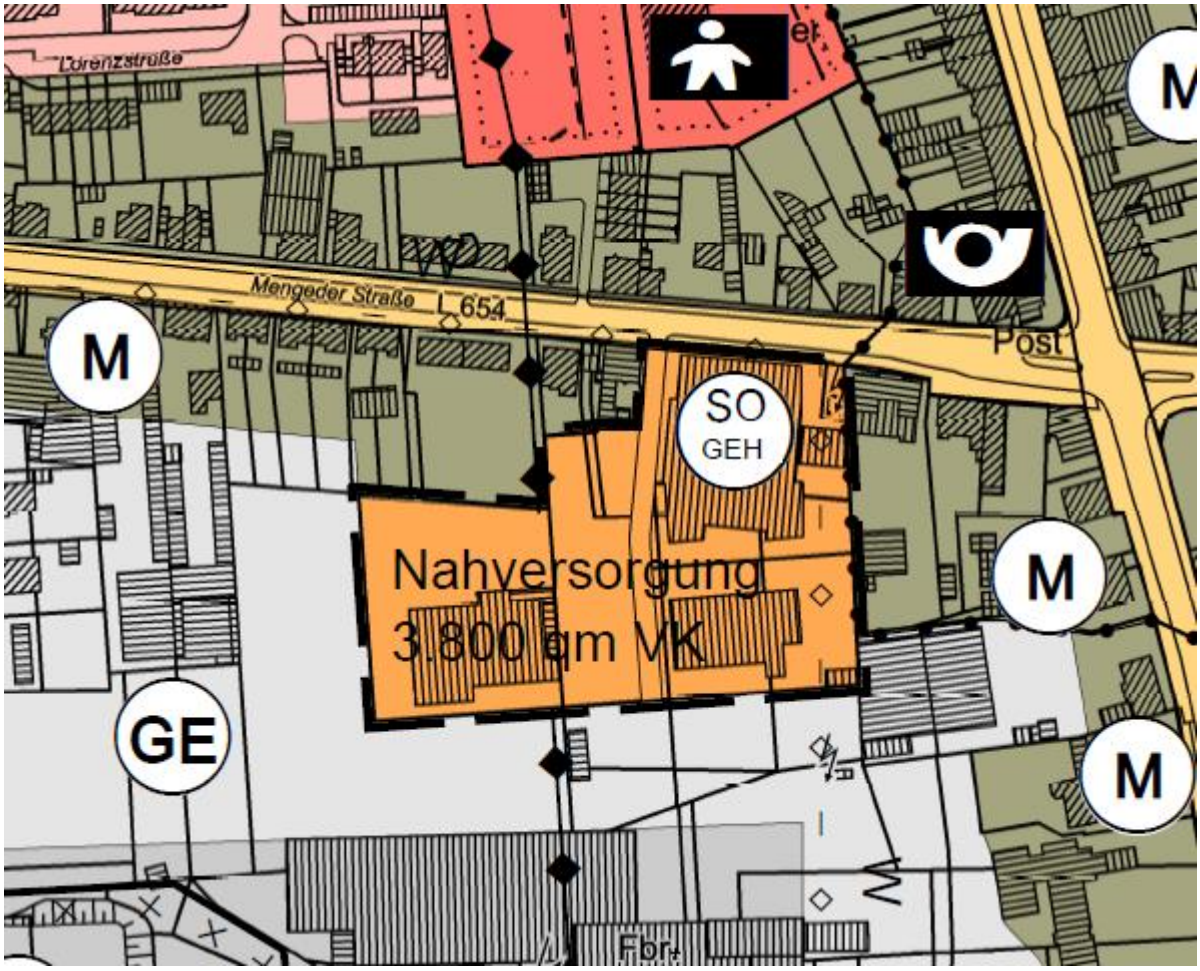
Stadt Lünen
Team Stadtplanung

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN LÜNEN, 18. ÄNDERUNG

„ZECHENSTRAßE“

BEGRÜNDUNG ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

STAND: NOVEMBER 2023



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1

Teil A Grundlagen der Planung 3

1. Änderung des Flächennutzungsplans 3

1.1. Plangebiet und Untersuchungsraum 3

1.2. Anlass der Planänderung / Städtebauliches Erfordernis 3

1.3. Verfahren 4

2. Planungsrechtliche Situation und weitere Rahmenbedingungen 4

2.1. Regionalplan 4

2.2. Landschaftsplan 5

2.3. Flächennutzungsplan 5

2.4. Bebauungsplan 6

2.5. Masterplan Einzelhandel 7

2.6. Stadtteilentwicklung Brambauer / Erlebnis.RAUM Brambauer 8

3. Bestandsbeschreibung und Rahmenbedingungen 8

3.1. Städtebauliche Einbindung und bestehende Nutzung 8

3.2. Infrastrukturelle Situation 8

3.3. Nahversorgung 9

3.4. Denkmalschutz und Denkmalpflege 10

3.5. Boden / Hydrogeologie 10

3.6. Altlasten 11

4. Geplante Darstellung im Zuge der 18. Änderung des FNP 15

5. Auswirkungen der Planung und Umweltbelange 16

5.1. Einzelhandelsverträglichkeit 16

5.2. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 17

5.3. Verkehr 18

5.4. Emissionen / Immissionen 18

5.5. Umweltprüfung und Umweltbericht 18

6. Flächenbilanz 19

7. Bodenordnung 19

Gutachten zur Planung 19

Teil A Grundlagen der Planung

1. Änderung des Flächennutzungsplans

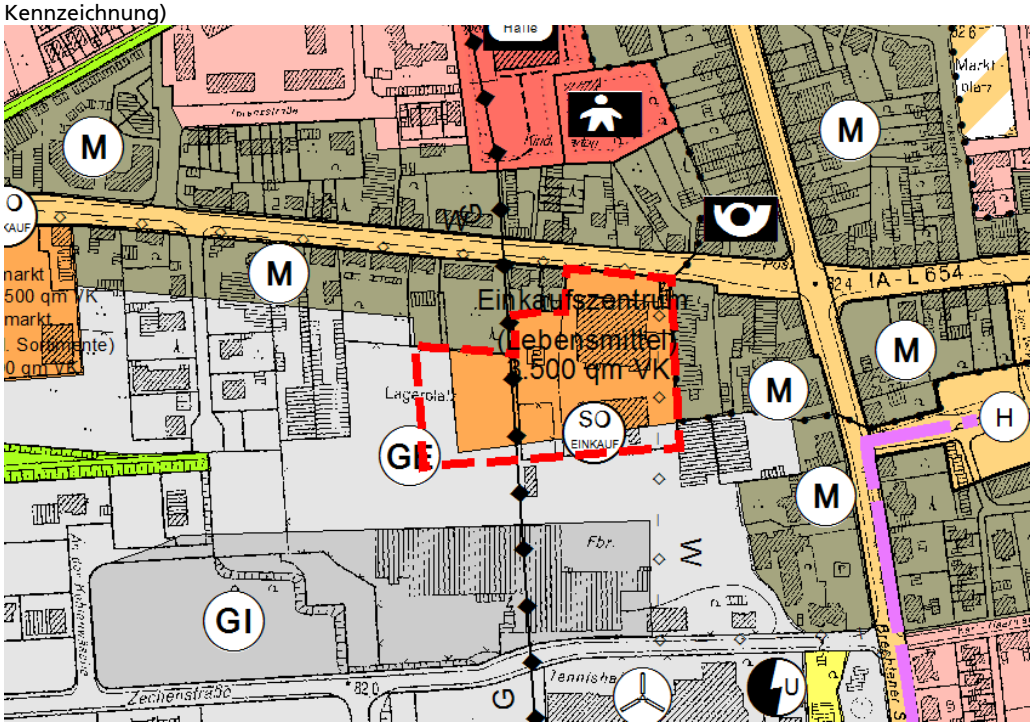
1.1. Plangebiet und Untersuchungsraum

Das Plangebiet umfasst ca. 16.124 qm und liegt südlich der Mengeder Straße, im Stadtteilzentrum Brambauer. Es umfasst den Bereich mit den beiden Lebensmittelmärkten und dem Drogeriemarkt inklusive Stellplatzflächen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lünen, Flur 8 und wird begrenzt:

- im Norden: durch die Südseite der Flurstücke 431, 430, 94, 769, 775, 800, 801 und der Südseite der Mengeder Straße
- im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 600 und 447
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 909, 774, 787 und 790
- im Westen: durch die Ostseite des Flurstücks 909

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rote Kennzeichnung)



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

1.2. Anlass der Planänderung / Städtebauliches Erfordernis

Der bestehende Lebensmittel-Discounter beabsichtigt seine Verkaufsfläche (VK) von 900 qm auf ca. 1.150 qm zu erweitern. Der aktuelle rechtskräftige Bebauungsplan Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“, 1. Änderung setzt für den maßgeblichen Standort ein Sondergebiet SO Großflächiger Einzelhandel „Lebensmittel“ (Discounter) mit einer max. VK von 900 qm fest. Eine Verkaufsflächenvergrößerung ist auf Grundlage des bestehenden Planrechts somit nicht möglich. Daher soll der Bebauungsplan geändert werden, um die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. Da ein aufzustellender Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (§ 8 Abs. 2 BauGB), ist der Flächennutzungsplan an dieser Stelle zu ändern.

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche des im FNP dargestellten „Einkaufszentrum (Lebensmittel, 3.500 qm)“ wird durch die bestehende Verkaufsfläche komplett ausgeschöpft und soll durch die 18. FNP-Änderung um 300 qm auf insgesamt 3.800 qm erhöht werden. Im Vergleich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“, 2. Änderung wird der Änderungsbereich der 18. FNP-Änderung weiter gefasst, da durch die Änderung die maximal zulässige Verkaufsfläche erhöht und somit der komplette Einzelhandelsstandort von der Planänderung erfasst wird. Im Zuge dessen wird die Sondergebietsdarstellung nach Westen und Süden hin plangrafisch entsprechend den Festsetzungen des für den Bereich bereits gültigen Bebauungsplans angepasst.

1.3. Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat in seiner Sitzung am 08.06.2021 die Einleitung des Verfahrens zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Änderung des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ beschlossen.

Die Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs.1 Landesplanungsgesetz wurde am 28.09.2021 gestellt. Mit Schreiben vom 25.10.2021 von Seiten des Regionalverbands Ruhr (RVR) wurde festgestellt, dass die Anpassung an Ziel 6.5.1 LEP NRW erst auf Grundlage des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr in Aussicht gestellt werden kann. Die Bauleitplanverfahren können jedoch weitergeführt werden. Eine Anpassung an die Ziele 6.5-2 und 6.5-3 LEP NRW ist bereits gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 27.09.2022 bis einschließlich 27.10.2022 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 27.09.2022 bis einschließlich 27.10.2022 statt.

Die Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs.5 Landesplanungsgesetz wurde am 04.09.2023 gestellt. Mit Schreiben vom 19.09.2023 von Seiten des Regionalverbands Ruhr (RVR) wurde festgestellt, dass die Anpassung an Ziel 6.5.1 LEP NRW erst auf Grundlage des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr in Aussicht gestellt werden kann. Eine Anpassung an die Ziele 6.5-2 und 6.5-3 LEP NRW ist bereits gegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurden vom 27.09.2023 bis zum 28.10.2023 durchgeführt.

Der Regionalplan Ruhr wurde am 10.11.2023 durch das Ruhrparlament beschlossen. Mit der Rechtskraft des Regionalplan Ruhr ist voraussichtlich Mitte Februar 2024 zu rechnen. Mit Rechtskraft des Regionalplan Ruhr gilt die vorliegende Planung als an Ziel 6.5.1 LEP NRW angepasst.

2. Planungsrechtliche Situation und weitere Rahmenbedingungen

2.1. Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- als Bereich für gewerbliche und industriellen Nutzungen (GIB) festgelegt (s. Abbildung 2). Daher ist zum Stand der Offenlegung festzustellen, dass die Planung nicht im Einklang mit Ziel 6.5-1 LEP NRW steht. Demgemäß Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne

(Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung, die im LEP NRW und im Regionalplan festgelegt sind, sind daher zu beachten.

Seit dem Erarbeitungsbeschluss der Verbandsversammlung des RVR vom 06.07.2018 befindet sich der Regionalplan Ruhr im Erarbeitungsverfahren. Daraus ergeben sich in Aufstellung befindliche Ziele. Diese sind dementsprechend gem. § 3 Abs.1 Ziff. 4 ROG i. V. m. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr (Stand Januar 2023) ist für den Änderungsbereich die Festlegung eines ASB vorgesehen (s. Abbildung 3). Auf dieser Grundlage wird künftig die Anpassung an Ziel 6.5-1 LEP NRW gegeben sein.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan

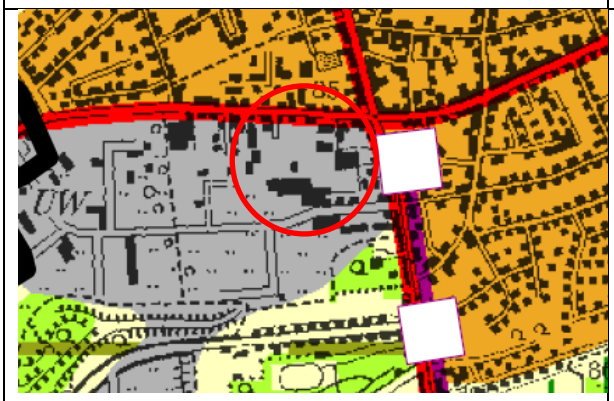
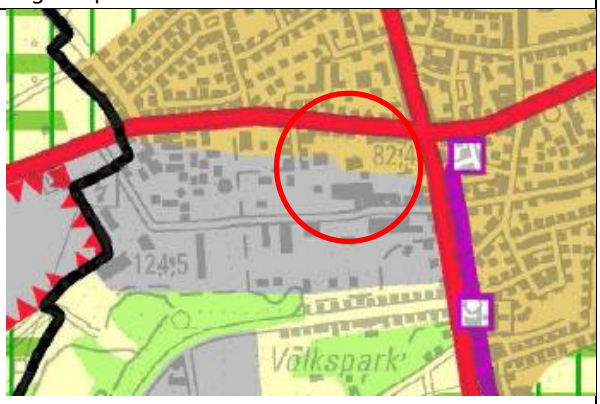


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr



Ergänzende Information zum Regionalplan Ruhr (Stand November 2023): Der Regionalplan Ruhr wurde am 10.11.2023 durch das Ruhrparlament beschlossen. Nach dem Beschluss durch die Verbandsversammlung hat der RVR das Planwerk beim NRW-Wirtschaftsministerium als übergeordnete Landesplanungsbehörde zur Rechtsprüfung eingereicht. Die Landesplanungsbehörde hat für die Prüfung drei Monate Zeit. Nach erfolgreicher Rechtsprüfung veröffentlicht die Behörde das Planwerk, das mit dem Tag der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft tritt. Mit Rechtskraft des Regionalplan Ruhr ist voraussichtlich Mitte Februar 2024 zu rechnen. Mit Rechtskraft des Regionalplan Ruhr gilt die vorliegende Planung als an Ziel 6.5.1 LEP NRW angepasst.

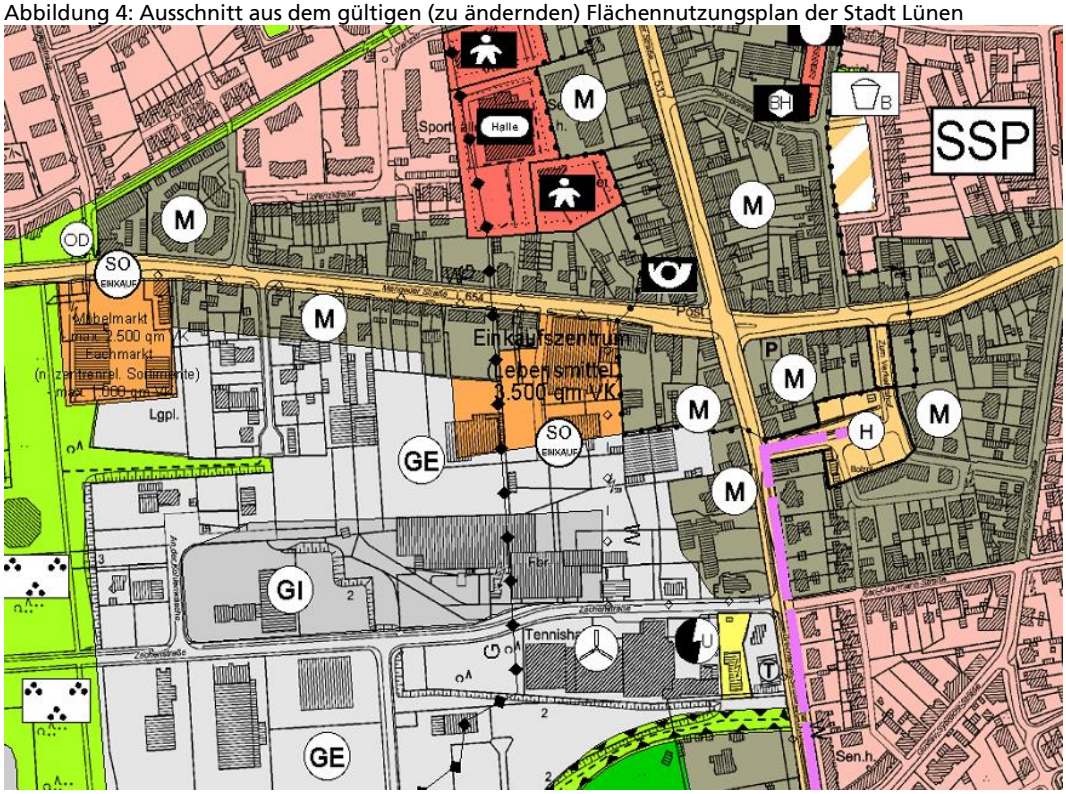
2.2. Landschaftsplan

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.

2.3. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lünen aus dem Jahr 2006 stellt für diesen Bereich ein Sondergebiet SO Einkaufszentrum (Lebensmittel) mit maximal 3.500 qm VK dar. Die Abgrenzung des Versorgungsbereichs endet östlich des Einzelhandelsstandortes (Kennzeichnung). Durch die 16. Änderung des Flächennutzungsplans Lünen („Zentrale Versorgungsbereiche“) sollen die aktuellen Abgrenzungen der Zentralen Versorgungsbereiche (s. hierzu auch Kapitel 0) in den FNP übernommen werden (Darstellung). Zukünftig wird der Einzelhandelsstandort südlich der Mengeder Straße dann innerhalb eines gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 d dargestellten Zentralen Versorgungsbereichs liegen.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gültigen (zu ändernden) Flächennutzungsplan der Stadt Lünen



Da sich die Gesamtverkaufsfläche des Versorgungsstandortes erhöht und die im FNP dargestellte Verkaufsfläche überschreitet, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche des im FNP dargestellten „Einkaufszentrum (Lebensmittel)“ soll durch die 18. FNP-Änderung um 300 qm auf insgesamt 3.800 qm erhöht werden.

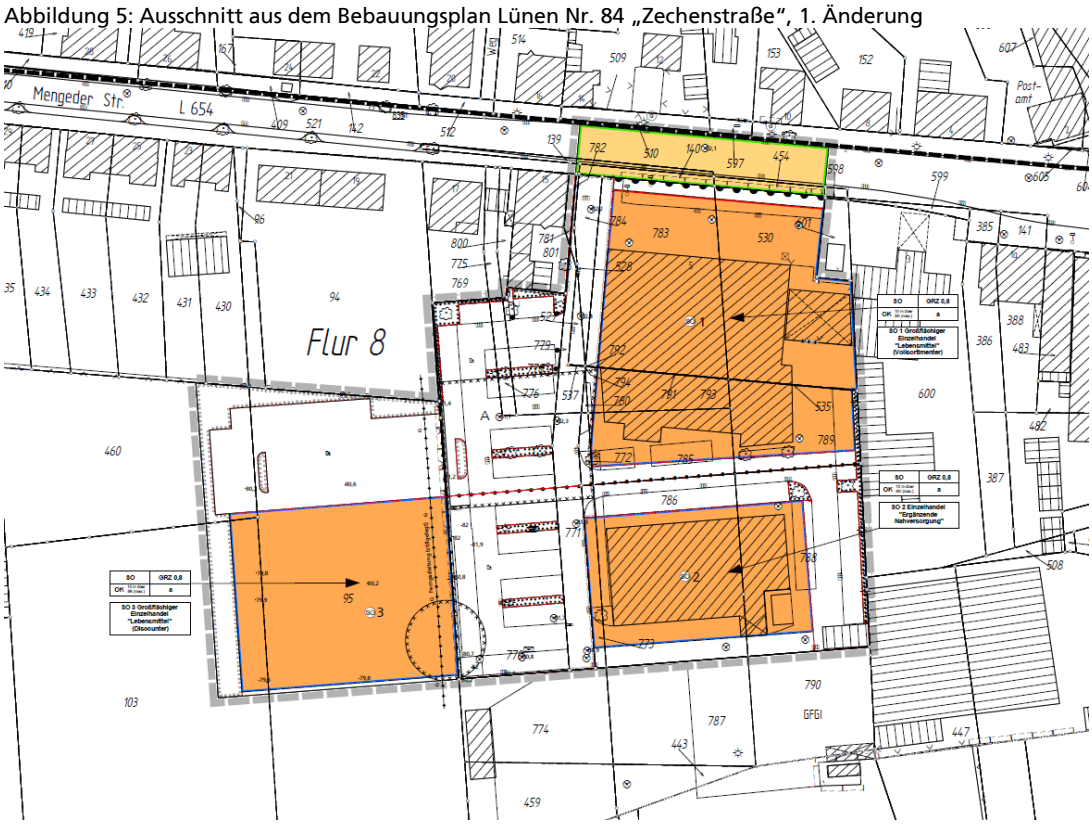
Im Vergleich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“, 2. Änderung wird der Änderungsbereich der 18. FNP-Änderung weiter gefasst, da durch die Änderung die maximal zulässige Verkaufsfläche erhöht und somit der komplette Einzelhandelsstandort von der Planänderung erfasst wird. Im Zuge dessen wird die Sondergebietsdarstellung nach Westen und Süden hin plangrafisch entsprechend den Festsetzungen des für den Bereich bereits gültigen Bebauungsplans angepasst.

2.4. Bebauungsplan

Der Flächennnutzungsplanänderungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“, im Bereich der 1. Änderung vom 04.05.2012. Dieser setzt für den zu überplanenden Bereich drei Sondergebiete (SO 1 bis 3, Einzelhandel Lebensmittel und ergänzende Nahversorgung) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.500 qm fest.

Eine Umsetzung des oben beschriebenen Vorhabens ist über den Bebauungsplan Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“, 1. Änderung nicht möglich. Daher ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans, die Änderung des Bebauungsplans mit einer entsprechend höher festgesetzten Verkaufsfläche notwendig (2. Änderung).

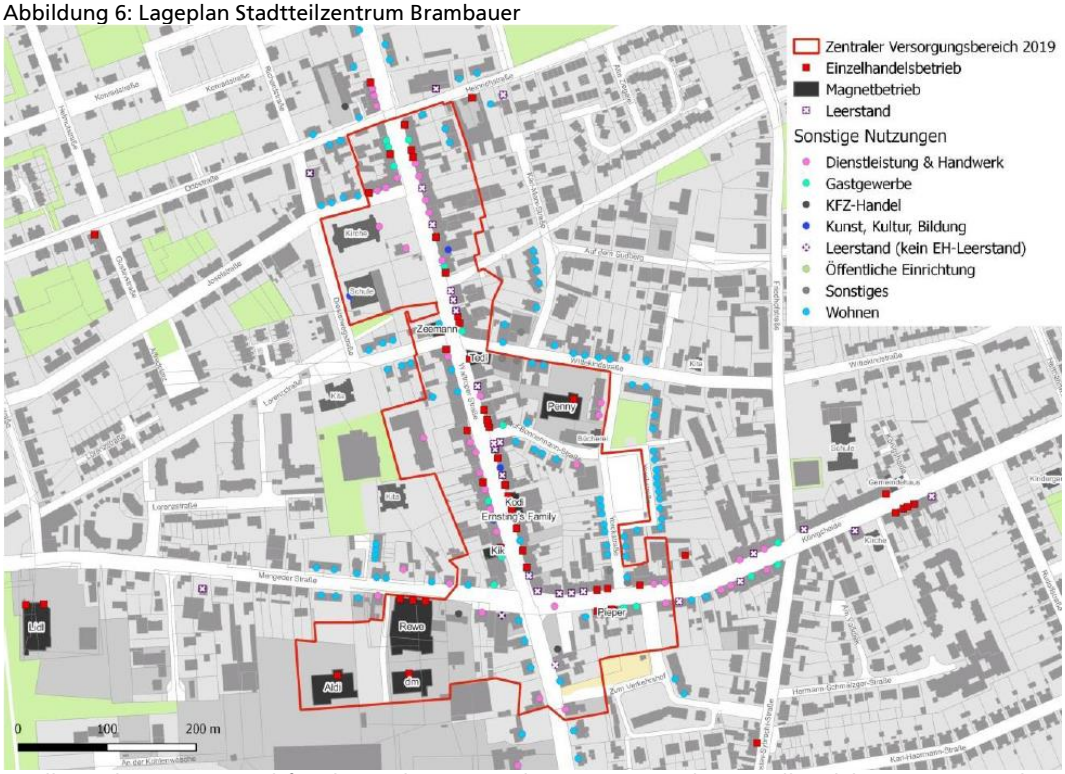
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“, 1. Änderung



2.5. Masterplan Einzelhandel

Gemäß dem am 25.06.2020 vom Rat der Stadt Lünen beschlossenen Masterplan Einzelhandel liegt der Standort innerhalb des Stadtteilzentrums (STZ) Brambauer.

Abbildung 6: Lageplan Stadtteilzentrum Brambauer



Quelle: Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Stadt Lünen Masterplan Einzelhandel 2020, Dortmund

Für das STZ werden im Masterplan Einzelhandel folgende Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen formuliert:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs als Stadtteilzentrum,
- Auf Kompaktheit setzten, keine weitere räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches über die Abgrenzung hinaus,
- Verbesserung der Anbindung des Marktplatzes an die Geschäftslage und
- Stadtteilzentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu stärken und zu sichern.

(vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Stadt Lünen Masterplan Einzelhandel 2020, Dortmund, S. 102).

2.6. Stadtteilentwicklung Brambauer / Erlebnis.RAUM Brambauer

Im Frühjahr 2022 wurde der Auftrag zur Erarbeitung eines quartiersbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für den Stadtteil Brambauer vergeben, mit dessen Hilfe eine umfassende Analyse des Stadtteils sowie eine langfristige Gesamtstrategie erarbeitet werden soll. Zentrales Ziel ist es, gemeinsam mit den Akteuren die Akzeptanz der ausgearbeiteten Maßnahmen und die Identifikation mit dem Stadtteil zu erhöhen und so die soziale Stabilisierung zu erreichen, um allen Menschen im Quartier die gleichberechtigte Teilhabe am lokalen Leben zu ermöglichen.

Die Waltroper Straße, Achse des zentralen Versorgungsbereiches, ist mit einer beginnenden Leerstandsproblematik konfrontiert. Allerdings konnte die Stadt Lünen bereits erfolgreich die Aufnahme in das Sofortprogramm des Landes NRW zur Stärkung von Innenstädten und Zentren erwirken, so dass unter dem Titel Erlebnis.RAUM schon an einem Aufbau eines Zentrenmanagements u. a. für das Stadtteilzentrum Brambauer gearbeitet wird. Hierbei werden gezielt die Belange der Einzelhändler, Gastronomen, Immobilienbesitzer und Unternehmer aufgegriffen. Wesentliches Ziel in Brambauer ist die Beseitigung und Vorbeugung von Leerständen entlang der Waltroper Straße und damit einhergehend die Stärkung der Versorgungsfunktion.

3. Bestandsbeschreibung und Rahmenbedingungen

3.1. Städtebauliche Einbindung und bestehende Nutzung

Der Änderungsbereich befindet sich in Lünen-Brambauer, südlich der Mengeder Straße. Die Hauptkreuzung „Mengeder Straße / Waltroper Straße / Königsheide / Brechtener Straße“ ist ca. 200 m Luftlinie entfernt. Es umfasst das Grundstück der bestehenden Lebensmittel-Märkte und des Drogeriemarktes inkl. Stellplatzanlage und Grünstreifen. Die direkte Umgebungsnutzung ist nördlich und östlich angrenzend durch gemischte Nutzungen (Wohnen, Dienstleistungen) sowie südlich und westlich angrenzend durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

3.2. Infrastrukturelle Situation

I.3.2.1 Verkehrliche Erschließung

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

<u>Äußere Erschließung</u>

Die Erschließung des Einzelhandelsstandortes mit den beiden Lebensmittelmärkten und dem Drogeriemarkt erfolgt derzeit für den Kfz- und Radverkehr sowie für Fußgänger:innen über die Mengeder Straße (L 654). Die Erschließung des Lebensmittel-Discounters, welcher sich im hinteren Bereich des Einzelhandelsstandortes befindet, ist über eine Baulast gesichert. Auf der Mengeder Straße ist eine eigene Linksabbiegespur zur Einfahrt des Einzelhandelsstandortes vorhanden. In der Ausfahrt des Parkplatzes befinden sich zwei getrennte Spuren für Links- und Rechtsabbieger.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
Die Anbindung der Einkaufsmärkte an den ÖPNV erfolgt über den Verkehrshof Brambauer. Dieser liegt rund 340 Meter Luftlinie südöstlich des Knotenpunktes Mengeder Straße / Waltroper Straße. Hier verkehren vier Buslinien, welche sowohl Anschluss an die Lüner Innenstadt als auch nach Waltrop und Dortmund-Mengede bieten sowie die Stadtbahn U 41 als Verbindung zwischen Brambauer und Dortmund. Die Taktung liegt zwischen einer Stunde und 20 Minuten.

I.3.2.2 Ver- und Entsorgung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Weiternutzung eines bestehenden Gebäudes. Eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden. Eine Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisationsanlage. Der Nachweis, dass das durch die VK-Erweiterung / den geplanten Anbau zusätzlich abzuführende Regenwasser über den vorhandenen Kanal möglich ist, wurde durch eine Entwässerungsplanung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachgewiesen (vgl. Entwässerungsplanung, Dipl-Ing. (FH) Schuhknecht, 11.07.2022). Im Sinne der planerischen Abschichtung wird zu weiterführenden detaillierten Informationen auf die Begründung zum Bebauungsplan und auf das benannte Gutachten verwiesen.

Der Standort ist über die angrenzenden Flurstücke erschlossen. Die Erschließung ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Die PLEdoc GmbH hat während des Bebauungsplanverfahrens 2011/ 2012 darauf hingewiesen, dass die damals bereits stillgelegte Ferngasleitung bei der Realisierung des Bauvorhabens unberücksichtigt bleiben kann und, soweit es für das Bauvorhaben erforderlich sein sollte, nach vorheriger Abstimmung mit dem Beauftragten der Open Grid Europe GmbH ausgebaut werden kann. Ein Herausschneiden der Rohre darf nur durch das Fachpersonal der Open Grid Europe GmbH erfolgen. Mittlerweile wurde die Ferngasleitung innerhalb des Änderungsbereichs überwiegend zurückgebaut. Lediglich am nordwestlichen Rand ragt die Anlage geringfügig in den Geltungsbereich hinein. Dies ist mit Blick auf den geringen Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans jedoch unerheblich, daher wird die Leitung im Änderungsbereich nicht mehr dargestellt. Im Bebauungsplan hingegen wird der im Plangebiet verbliebene Teil der Leitung inklusive eines acht Meter breiten Schutzstreifens gekennzeichnet.

3.3. Nahversorgung

Wie in Kapitel 2.5 bereits beschrieben, liegt der Standort innerhalb des ZVB Stadtteilzentrum Brambauer. Er befindet sich im westlichen Teil des Stadtteils Brambauer. Die räumliche Ausdehnung des Stadtteilzentrumzentrums umfasst die Waltroper Straße ausgehend im Norden vom Kreuzungsbereich Heinrichstraße / Waltroper Straße bis zum Kreuzungsbereich Mengeder Straße / Waltroper Straße / Königsheide. Der Einzelhandelsbesatz erstreckt sich überwiegend entlang der Waltroper Straße. Im Bereich der Mengeder Straße bilden die im Änderungsbereich liegenden Märkte einen nahversorgungsrelevanten Schwerpunkt. Sie sind, ebenso wie der in zweiter Reihe gelegene Lebensmitteldiscounter an der Paul-Bonnermann-Straße, wichtige Frequenzerzeuger im Zentrum. Insgesamt überwiegt insbesondere im Bereich der ergänzenden Non-Food-Sortimente ein discountorientiertes, einfaches Angebot. Neben wenigen großflächigen Einzelhandelsbausteinen und Filialbetrieben (Lebensmittelmärkte) prägen vor allem kleinflächige Anbieter die

Einzelhandelsstruktur des Zentrums. Darüber hinaus sind verschiedene Dienstleistungsangebote (u. a. Versicherungen, Friseure, Bank / Sparkasse) sowie Gastronomiebetriebe (u. a. Eisdiele, Imbiss) aber auch diverse Spielhallen und Wettbüros im Zentrum vorhanden (vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Stadt Lünen Masterplan Einzelhandel 2020, Dortmund, S. 216 ff.).

3.4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

3.5. Boden / Hydrogeologie

Boden

Als Bodentyp liegt im Plangebiet eine Pseudogley-Braunerde vor, mit schwach- bis mittellehmigem Sanden des Jungpleistozäns in den oberen Schichten. In unteren Schichten (ab 8 dm) steht ein sandiger bis schwach toniger Lehm aus der Grundmoräne des Mittelpleistozäns an (Quelle: Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW).

Aufgrund der langjährigen Nutzung der Flächen ist zumindest in den oberen Schichten mit anthropogen verursachten Veränderungen des Bodenaufbaus zu rechnen.

Die potentiell natürliche Vegetation ist der Flattergras-Buchenwald. Ein Standortpotenzial für spezialisierte oder seltene Pflanzengesellschaften ist im Plangebiet gemäß der Bodenfunktions- und Bodengefährdungskarte (Geoportal NRW, GDI-NW) nicht vorhanden. Die Lebensraumfunktion des Bodens im Plangebiet für besondere Pflanzengesellschaften ist somit als gering zu beurteilen.

Grundwasserverhältnisse

In der Bodenkarte 1:50.000 NRW wird der Grundwasserflurabstand als sehr hoch aufgeführt. Bei den durchgeführten Bodenuntersuchungen wurde bis in eine Sondiertiefe von 7,00 m kein Grundwasser angetroffen (ICG Geoconsult GmbH, 2021). Insgesamt sind die Grundwasservorräte im Stadtgebiet unbedeutend, da im tieferen Untergrund überall Mergel anstehen, die nur eine geringe Wasseraufnahmekapazität besitzen. Größere Grundwassermengen sind nur dort vorhanden, wo die Mergel von einer genügend mächtigen Deckschicht an Lockersedimenten überlagert werden, in denen sich dann über dem schwer durchlässigen Untergrund ein Grundwasserstockwerk ausbilden kann. Dies ist ausschließlich im Lippetal der Fall.

Versickerung

Eine Oberflächenversickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse / Altlastensituation nicht möglich.

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Nach den katastrophalen Überschwemmungen im Sommer 2021 ist mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) am 01.09.2021 in Kraft getreten. In der Bauleitplanung sind die Ziele des BRPH zu beachten sowie die Grundsätze zu berücksichtigen.

Im Besonderen sind die Hochwasserrisiken, einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen (Ziel I.1.1 BRPH) sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen (Ziel I.2.1 BRPH) vorausschauend zu prüfen. Hochwasserminimierende Aspekte sollen berücksichtigt und auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen soll hingewirkt werden (Grund-

satz II.1.1 BRPH). Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3 BRPH).

Darüber hinaus sind die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen anhand von Prognosen und bestehenden Kartenwerken zu prüfen. Im Fall einer Betroffenheit von Starkregenereignissen sind im Bebauungsplan entsprechende bauliche, technische und / oder wasserwirtschaftliche Schutzmaßnahmen festzusetzen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes oder Hochwasserrisikogebietes, so dass keine Gefahr durch Hochwasser zu erwarten ist. Hinweise auf mögliche Gefahren sind nicht bekannt. Mit Blick auf die Starkregengefahrenkarte des Stadtbetrieb Abwasserbeseitigung Lünen (SAL) kommt es in einem Teilbereich im Westen des Plangebietes sowie im Südosten bei einem extremen Starkregenereignis (90 mm Niederschlagswasser in 1 Stunde) zu einer Einstautiefe von bis zu 0,5 m. Durch Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen ist innerhalb des Plangebietes mit keiner erheblichen Änderung der bestehenden Situation zu rechnen. Eine Oberflächenversickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse / Altlastensituation nicht möglich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84, „Zechenstraße“, 2. Änderung werden Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagwasser durch Dachbegrünung getroffen. Für das Sondergebiet wird eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine Begrünung der Stellplatzanlage wird durch Flächen für Anpflanzungen sichergestellt.

Abbildung 7: Ausschnitt Starkregengefahrenkarte SAL (Extremer Starkregen – 90mm in 1 Stunde)

3.6. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit zwei Flächen im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst. Die Bestandsbebauung einschließlich der bestehenden Stellplatz- und Grünflächen befindet sich nahezu vollständig innerhalb des Altstandortes 20/277. Es handelt sich dabei um das ehemalige Betriebsgelände eines Bauunternehmens und eines Betonsteinwerkes, die hier ab den 1950er Jahren bis in die 1980er Jahre ansässig waren.

Im Rahmen der 2. Anpassung des Flächennutzungsplans wurden die für das Stadtgebiet von Lünen erfassten Altstandorte und Altablagerungen aktualisiert. Damit die Kennzeichnungen

übersichtlich zu erkennen sind, wurden sie in einen ergänzenden Plan (Beiplan 1) zum Flächennutzungsplan übernommen. Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind im September 2020 aus dem Altlastenkataster exportiert worden. Auf die Eintragung der zahlreichen weiteren im Altlastenkataster vorhandenen Kategorien (Datenpoolflächen, schädliche Bodenveränderungen, betriebsbedingte Altablagerungen etc.) wurde im Sinne der Übersichtlichkeit verzichtet. Der Altstandort 20/277 ist im Beiplan 1 zum Flächennutzungsplan gekennzeichnet (s. Abbildung 14).

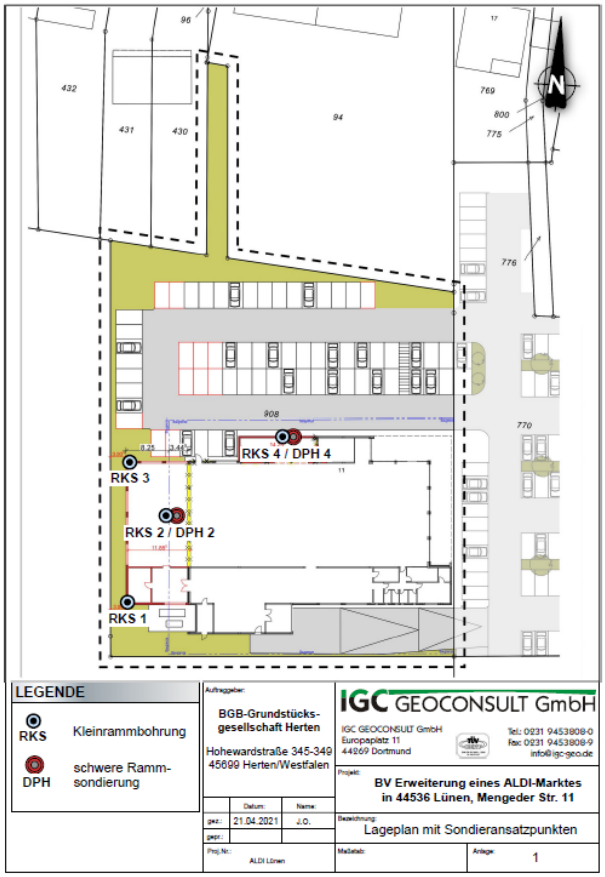
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Beiplan 1 zum Flächennutzungsplan (Altstandorte und Altablagerungen)

Das Flurstück 908 befindet sich im Bereich der betriebsbedingten Altablagerung 20/24, die im Zusammenhang mit dem südwestlich benachbarten früheren Betriebsgelände der Zeche und Kokerei Minister Achenbach I / II steht. Möglicherweise ist sie aber auch zusätzlich im Zusammenhang mit dem o. g. Altstandort 20/277 zu sehen. Diese Basisanschüttung aus zunächst unbekannten Materialien, die ab 1945 in Luftbilder identifiziert wurde, soll eine Mächtigkeit von 1-3 Metern aufweisen. In der Datenbank des Kreises Unna wird außerdem angegeben, dass die Abgrenzung dieser Basisanschüttung unsicher ist und ein 1945 in Luftbildern erkannter und 1952 mit unbekannten Materialien verfüllter Feuerlöschteich durch die Basisanschüttung überlagert wurde.

Das Büro ICG Geoconsult GmbH wurde beauftragt, für die Baumaßnahme zur Erweiterung des im Plangebiet ansässigen Lebensmittel-Discounters eine Baugrunduntersuchung durchzuführen, um den Untergrund auf mögliche Schadstoffe zu untersuchen (vgl. ICG Geoconsult GmbH, 12.05.2021).

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden 4 Kleinrammbohrungen sowie Rammsondierungen bis in eine Tiefe von max. 7,0 m u. GOK durchgeführt).

Abbildung 9: Lageplan mit Sondieransatzpunkten



Quelle: ICG Geoconsult GmbH, 12.05.2021, Anlage 1

Unter der Oberbodenschicht von ca. 30 – 40 cm wurden künstliche Anschüttungen mit einem Boden-Bauschuttgemisch mit Resten von Ziegel-, Beton- und Keramikbruch in kiesiger bzw. schluffiger Korngröße angetroffen. Darunter lagern schluffige Sande zur Bohrtiefe von 7,0 m. Teilweise werden auch Bauwerksreste vermutet. Aufgrund der lockeren Lagerung werden Bodenverbesserungsmaßnahmen für die Gründung des Bauwerkes erforderlich (s. Kap. 3.6 Baugrunduntersuchung vom 12.05.2021, ICG Geoconsult GmbH). Grundwasser konnte bis zur erbohrten Tiefe von 7,0 m nicht erreicht werden.

Die Prüfwerte im Wirkungspfad Boden-Mensch werden eingehalten. Hinweise für Grundwasserverunreinigungen liegen nicht vor. Aus gutachterlicher Sicht werden für den untersuchten Bereich keine weitergehenden Maßnahmen als erforderlich erachtet (vgl. vgl. ICG Geoconsult GmbH, 12.05.2021, S. 19).

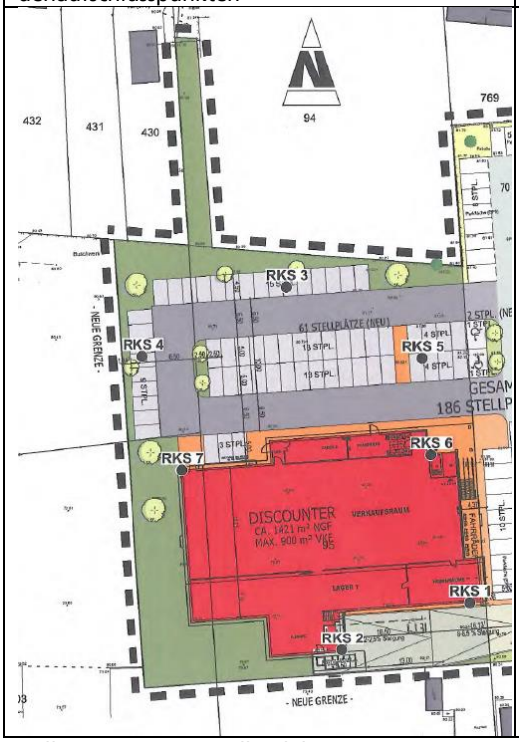
Im Rahmen des Planverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“, dessen Geltungsbereich weitestgehend dem Plangebiet der 18. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht, wurde das Thema Altlasten bereits bearbeitet. Es wurden im Jahr 2011 bereits zwei Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung sowie zwei Stellungnahmen zu ergänzenden Untersuchungen erstellt:

1. Dr. F. Krause Erdbaulabor, 12.05.2011: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung, Neubau eines Discounters Zechenstraße 44536 Lünen-Brambauer, Münster
2. Dr. F. Krause Erdbaulabor, 16.05.2011: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung, Erweiterung eines Vollsortimenters und eines Fachmarktes Mengeder Straße 44536 Lünen-Brambauer, Münster
3. Dr. F. Krause Erdbaulabor, 05.10.2011: Gutachterliche Stellungnahme, Erweiterung eines Vollsortimenters und eines Fachmarktes Mengeder Straße 44536 Lünen-Brambauer, Ergebnisse ergänzender Untersuchungen, Münster

4. Dr. F. Krause Erdbaulabor, 19.12.2011: Gutachterliche Stellungnahme, Erweiterung eines Vollsortimenters und eines Fachmarktes Mengeder Straße / Zechenstraße 44536 Lünen-Brambauer, Ergebnisse ergänzender Untersuchungen im Bereich der RKS 10, Münster

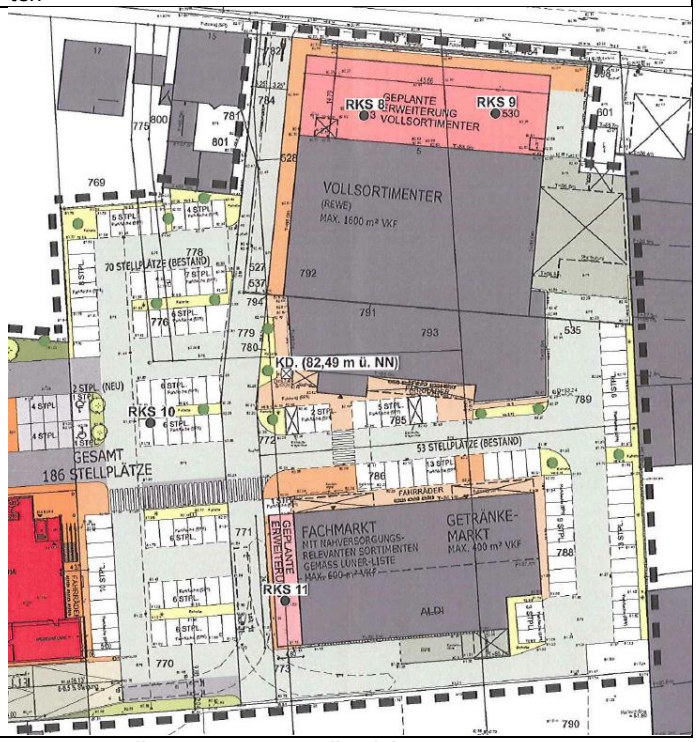
Im Jahr 2011 bestand Handlungsbedarf für die Bereiche, die im Rahmen der Untersuchungen Auffälligkeiten zeigten RKS 1 und RKS 10 (s. Abbildung 10 und Abbildung 11), so dass diese um die benannten RKS in einem Radius von ca. 10 m gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" im Bebauungsplan gekennzeichnet wurden (1. Änderung des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 und Übernahme des maßgeblichen Teilbereichs im Rahmen der 2. Änderung).

Abbildung 10: Lageplan mit eingetragenen Bodenaufschlusspunkten



Quelle: Dr. F. Krause Erdbaulabor, 12.05.2011, S. 18

Abbildung 11: Lageplan mit eingetragenen Bodenaufschlusspunkten



Quelle: Dr. F. Krause Erdbaulabor, 16.05.2011, S. 15

Abbildung 12: Ausschnitt aus der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“, 1. Änderung mit Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“	Abbildung 13: Ausschnitt aus der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“, 2. Änderung mit Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (Übernahme aus 1. Änderung)

Detaillierte Untersuchungsergebnisse sind den benannten Gutachten zu entnehmen.

Um einen fachgerechten Umgang bei baulichen Veränderungen im Plangebiet zu gewährleisten, werden in den Bebauungsplan Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“, 2. Änderung folgende Hinweise aufgenommen (äquivalent zur 1. Änderung):

„Innerhalb des Plangebietes sind Eingriffe in den Untergrund gutachterlich zu begleiten.

Im Falle des Antreffens von organoleptischen Auffälligkeiten ist die Kreisverwaltung Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten) sofort zu informieren, um das weitere Vorgehen festlegen zu können. Falls bei den Erd- und Aushubarbeiten Kontaminationen angetroffen werden, sind diese durch Aushub zu entfernen. Art und Umfang der Sanierungsmaßnahmen sind mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

Die Kreisverwaltung Unna ist im Rahmen der anstehenden Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, um die Details der aus Sicht der Altlastenbearbeitung notwendigen Maßnahmen in Form von Auflagen festlegen zu können.“

4. Geplante Darstellung im Zuge der 18. Änderung des FNP

Ziel der Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung und Bebauungsplanaufstellung) ist es, Planungsrecht für die Erweiterung des Lebensmittel-Discounters mit max. 1.150 qm Verkaufsfläche zu schaffen. Hierzu soll in dem neu aufzustellenden Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel ‚Lebensmittel‘ (max. 1.150 qm VK)“ festgesetzt werden.

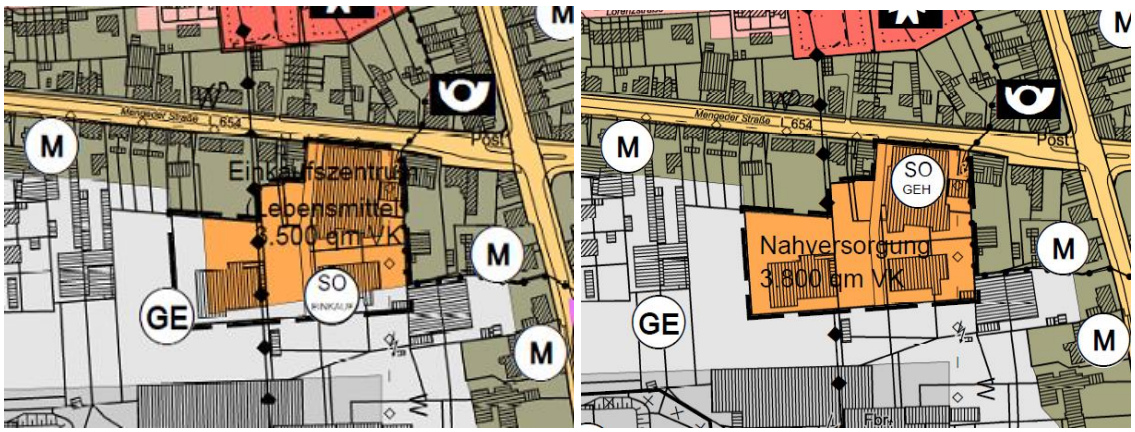
Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lünen aus dem Jahr 2006 stellt für den Bereich mit den beiden Lebensmittel-Märkten und dem Drogeriemarkt ein Sondergebiet SO Einkaufszentrum (Lebensmittel) mit maximal 3.500 qm VK dar.

Da sich die Gesamtverkaufsfläche des Versorgungsstandortes erhöht und die im FNP dargestellte Verkaufsfläche überschreitet, muss der Flächennutzungsplan parallel geändert werden. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche des im FNP dargestellten SO soll durch die 18. FNP-Änderung um 300 qm auf insgesamt 3.800 qm erhöht werden. Da der Standort nicht ausschließlich auf das Sortiment „Lebensmittel" begrenzt ist, sondern auch weitere nahversorgungsrelevante Sortimente (Drogeriewaren) umfasst, wird die Zweckbestimmung als SO Großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung) geändert.

Im Vergleich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße", 2. Änderung wird der Änderungsbereich der 18. FNP-Änderung weiter gefasst, da durch die Änderung die maximal zulässige Verkaufsfläche erhöht und somit der komplette Einzelhandelsstandort von der Planänderung erfasst wird. Im Zuge dessen wird die Sondergebietsdarstellung nach Westen und Süden hin plangrafisch entsprechend den Festsetzungen des für den Bereich bereits gültigen Bebauungsplans angepasst.

Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lünen für den Bereich der 18. Änderung

Bestand | geänderte Darstellung



Die Abgrenzung des Versorgungsbereichs endet östlich des Einzelhandelsstandortes (Kennzeichnung). Durch die 16. Änderung des Flächennutzungsplans Lünen („Zentrale Versorgungsbereiche") sollen die aktuellen Abgrenzungen der Zentralen Versorgungsbereiche (s. hierzu auch Kapitel 2.5) in den FNP übernommen werden. Zukünftig wird der Einzelhandelsstandort südlich der Mengeder Straße dann innerhalb eines gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 d dargestellten Zentralen Versorgungsbereichs liegen.

5. Auswirkungen der Planung und Umweltbelange

5.1. Einzelhandelsverträglichkeit

Gemäß dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen liegt der maßgebliche Standort innerhalb des Stadtteilzentrums (STZ) Brambauer (s. Kapitel 0).

Der Masterplan Einzelhandel empfiehlt die „Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Lüner Bevölkerung". Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Lüner Sortimentsliste sollen regelmäßig in

den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) liegen. Die Planung stimmt somit mit dem Masterplan Einzelhandel überein.

Abbildung 15: Prüfschema „Ansiedlungsempfehlungen"

Zentrenkategorie	Zentrenrelevantes Kernsortiment		Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	Nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment	
	kleinflächige EH-Betriebe (< 800 m² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m² VKF)		kleinflächige EH-Betriebe (< 800 m² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m² VKF)
Hauptzentrum, Stadtteilzentrum	ja	ja	ja	ja	
Nahversorgungszentren	ja	nein	ja	ja	
außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (WS-, WA-, WB-, MD-, MI-, MK-Gebiete gem. BauNVO)	nein	nein	Nachweis der Nahversorgungsrelevanz und Zentrenverträglichkeit	ja, bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der VKF	nein
Standort Kupferstraße / sonstige Fachmarktstandorte	nein	nein	nein	ja, bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der VKF[2]	
Sonstige solitäre Standorte WR-, GE-, GI-, SO- (o. EZH) Gebiete gem. BauNVO nicht eindeutige Gebietsstruktur (§ 34.1 BauGB), Prüfung!	nein	nein	nein	grds. zulässig; Einzelfallprüfung erforderlich, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente	

[1] Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).

[2] Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen, wobei ein Einzelsortiment mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ggf. weiter beschränkt sein kann / sollte.

VKF = Verkaufsfläche, EH-Betrieb = Einzelhandelsbetrieb

Quelle: Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Stadt Lünen Masterplan Einzelhandel 2020, Dortmund

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme wurde nachgewiesen, dass durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung gem. § 11 (3) BauNVO in Lünen sowie in umliegenden Städten und Gemeinden entstehen (vgl. BBE Handelsberatung GmbH, Juni 2022).

5.2. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Zum Regionalplan s. Kapitel 2.1.

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH wurde die Übereinstimmung des Vorhabens mit den im LEP NRW formulierten landesplanerischen Zielvorgaben geprüft (vgl. BBE Handelsberatung GmbH, Juni 2022).

Ziel 6.5-1 *Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen : Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden*: Im aktuellen Regionalplan ist der Projektstandort als GIB; in der Entwurfsfassung des Regionalplans Ruhr wird der Planstandort allerdings als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Rechtskraft des Regionalplan Ruhr vorausgesetzt, wäre das Planvorhaben mit diesem landesplanerischen Ziel vereinbar (s. auch Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Ziel 6.5-2 *Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in bestehenden sowie neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Als zentrenrelevant gelten dabei die Sortimente gemäß Anlage 1 sowie weitere, von der jeweiligen Standortgemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (Ortstypische Sortimentsliste):* Das festgesetzte Kernsortiment ist gemäß Landesentwicklungsplan als zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevant zu klassifizieren. Im Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen ist das Kernsortiment des Planvorhabens ebenfalls als nahversorgungsrelevant definiert.

Der Planstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (STZ Brambauer). Damit ist das Planvorhaben mit dem Ziel 6-5.2 kompatibel.

Ziel 6.5-3 *Beeinträchtigungsverbot: Durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden:* Voraussichtlich werden durch das Planvorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung in Lünen oder in Nachbarkommunen induziert. Somit wahrt das Vorhaben auch das mit Ziel 6-5.3 definierte Beeinträchtigungsverbot.

5.3. Verkehr

Bereits vor Einleitung des Planverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten durch das Fachbüro ambrosius blanke verkehr.infrastruktur erstellt. Der Gutachter stellt fest, dass aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Discounters bestehen (vgl. abvi verkehrsplanung, 28.04.2021). Bedingt durch die geplante Erweiterung ergeben sich gem. Gutachter keine signifikant spürbaren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität gegenüber der bestehenden Verkehrssituation. Der Knotenpunkt Mengeder Straße/ Zufahrt Einzelhandel ist auch unter den Prognose-Verkehrsbelastungen im vorhandenen Ausbauzustand mit der bestehenden Vorfahrtregelung gem. Gutachter als deutlich ausreichend leistungsfähig einzustufen. Für den Radverkehr besteht im Bereich der Zufahrt Anpassungsbedarf.

5.4. Emissionen / Immissionen

Zur Prüfung der künftig vom Plangebiet ausgehenden und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche wurde eine schalltechnische Untersuchung für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discounters erstellt (vgl. Wenker & Gesing, 09.06.2021). Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Hinweise zu den Nutzungszeiten werden die vorgegebenen Geräuschimmissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionsorten eingehalten. Im Sinne der „Abschichtung" wird an dieser Stelle bezügliche weiterführender Informationen auf den Bebauungsplan Lünen Nr. 84 „Zechenstraße", 2. Änderung und dessen Begründung verwiesen. Die Geräuschemissionen der bestehenden Märkte wurden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Lünen Nr. 84 „Zechenstraße", 1. Änderung untersucht. Auch hier wurden entsprechende Hinweise zu den Nutzungszeiten in die Begründung aufgenommen.

5.5. Umweltprüfung und Umweltbericht

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 Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (Teil B).

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass keine signifikanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten sind. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern treten nicht auf. Nähere Ausführungen zu möglichen Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht (von Februar 2023) zu entnehmen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren werden mögliche Umweltauswirkungen überwacht.

Das Thema artenschutzrechtliche Belange im Zusammenhang mit der Änderung des FNP wurde im Umweltbericht entsprechend bearbeitet. Danach sind mögliche Verstöße gegen den § 44 BNatschG durch die geplante Änderung des FNP nicht zu erwarten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den maßgeblichen Bereich ein Sondergebiet (SO) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Im Bestand ist der Versiegelungsgrad hinter dieser Festsetzung zurückgeblieben. Da die GRZ des Baugebietes und somit der Anteil der möglichen Flächenversiegelung nicht verändert wird, ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf Planebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6. Flächenbilanz

Darstellung	Größe (in qm)	Anteil (in %)
FNP gültig		
Sondergebiet	12.622	78,3
.Gewerbliche Baufläche	3.502	21,7
gesamt	**16.124**	**100**
FNP geändert		
Sondergebiet	16.124	100
gesamt	**16.124**	**100**

7. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Gutachten zur Planung

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

- abvi verkehrsplanung, 28.04.2021: Erweiterung einer ALDI-Marktes am Standort Mengeder Straße in Lünen, Verkehrsgutachten, Bochum
- BBE Handelsberatung GmbH, Juni 2022: Stellungnahme Erweiterung einer Aldi-Filiale am Standort Mengeder Str. 11, Lünen; Köln
- Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt Schuhknecht, 11.07.2022: Entwässerungsplanung, Lippstadt
- Dr. F. Krause Erdbaulabor, 12.05.2011: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung, Neubau eines Discounters Zechenstraße 44536 Lünen-Brambauer, Münster
- Dr. F. Krause Erdbaulabor, 16.05.2011: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung, Erweiterung eines Vollsortimenters und eines Fachmarktes Mengeder Straße 44536 Lünen-Brambauer, Münster
- Dr. F. Krause Erdbaulabor, 05.10.2011: Gutachterliche Stellungnahme, Erweiterung eines Vollsortimenters und eines Fachmarktes Mengeder Straße 44536 Lünen-Brambauer, Ergebnisse ergänzender Untersuchungen, Münster
- Dr. F. Krause Erdbaulabor, 19.12.2011: Gutachterliche Stellungnahme, Erweiterung eines Vollsortimenters und eines Fachmarktes Mengeder Straße / Zechenstraße 44536 Lünen-Brambauer, Ergebnisse ergänzender Untersuchungen im Bereich der RKS 10, Münster
- ICG Geoconsult GmbH, 12.05.2021: Baugrunduntersuchung, Dortmund

- Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, 09.06.2021: Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 4688.1/01, Gronau

Lünen, November 2023

Team Stadtplanung

Alexander Bergmeier	Sina Kittel-Wolf
Teamleitung Stadtplanung	Verfasserin