
BEGRÜNDUNG

ZUR 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT LÜNEN „KITA STELLENBACHSTRASSE“

Planungsanlass

Mit Beschluss vom 27.09.2012 hat der Rat der Stadt Lünen die Verwaltung beauftragt, eine Planung für den bedarfsabhängigen Neubau einer Tageseinrichtung für Kinder in Brambauer vorzulegen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Geburtenzahlen (Meldebestand 01.01.2013) ist bei Kindern über 3 Jahren mit einer Nachfrage von insgesamt 484 Plätzen bei einer angenommenen Bedarfsdeckung von 97 % zu rechnen. Damit besteht in dieser Altersgruppe ein Defizit von 20 Plätzen. Bei Kindern unter 3 Jahren werden auf der Grundlage einer 35 %-igen Bedarfsdeckung 145 Plätze benötigt, sodass in dieser Altersgruppe insgesamt 36 Plätze fehlen.

Um sowohl für Kinder über 3 als auch für Kinder unter 3 Jahren den Bedarf zu decken, ist es erforderlich, eine zusätzliche Kindertageseinrichtung im Stadtteil Brambauer zu errichten, die folgende Gruppenstrukturen aufweist: 2 x Typ II (20 Plätze unter 3) und 2 x Typ III (50 Plätze über 3).

Unter Berücksichtigung der Standorte der vorhandenen Kindertageseinrichtungen besteht der mit Abstand größte Bedarf an wohnortnahen Plätzen in den Wohngebieten östlich der Waltroper Straße und nördlich der Königsheide/Brambauerstraße. In diesem Gebiet leben 160 Kinder über 3 und 133 Kinder unter 3 Jahren, wobei gegenwärtig 81 Plätze für Kinder über 3 Jahren und 22 Plätze für Kinder unter 3 Jahren vorhanden sind.

Aus diesem Grunde ist es aus Sicht der Verwaltung erforderlich, in diesem Quartier zusätzliche Plätze in einer Kindertageseinrichtung zu schaffen. Kleinräumig könnten dann 131 Plätze für Kinder über 3 Jahren und 42 Plätze für Kinder unter 3 Jahren zur Verfügung stehen.

Entsprechend des Ratsbeschlusses vom 27.09.2012 hat die Verwaltung geprüft, ob in diesem Suchraum in einem Bestandsgebäude eine Kindertageseinrichtung errichtet werden kann. Trotz intensiver Suche, einschließlich der Überprüfung des vorhandenen städtischen Gebäudebestandes, konnte kein geeignetes Bestandsobjekt gefunden werden.

Somit kann die beabsichtigte Kindertageseinrichtung nur auf einer freien Grundstücksfläche realisiert werden. Dabei sind verschiedene Flächen im Rahmen einer Bewertungsmatrix hinsichtlich der pädagogischen Eignung, der Erreichbarkeit, der rechtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie der Realisierungschancen untersucht worden. Lediglich die Freifläche an der Stellenbachstraße weist die erforderliche Mindestgröße (ca. 900 qm Gebäudefläche und 1.200 qm Freifläche) auf und ist auch hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung als geeignet anzusehen.

Diese Fläche stellt sich gegenwärtig planungsrechtlich als Außenbereichsfläche dar. Um die Fläche bebauen zu können, muss daher Baurecht geschaffen werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat daher vor diesem Hintergrund in seiner Sitzung am 30.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 203 „KITA Stellenbachstraße“ für ein ca. 5.000 qm großes Plangebiet nördlich/östlich der Stellenbachstraße beschlossen. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, über die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten/-tagesstätte - das Baurecht für die Neuerrichtung einer Kindertageseinrichtung in Brambauer zu schaffen. Da ein aufzustellender Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (§ 8 Abs. 2 BauGB), ist der Flächennutzungsplan an dieser Stelle zu ändern. Diese 10. Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Die derzeitige Flächennutzungsplandarstellung des Plangebietes als Grünfläche ist im Sinne der zukünftigen Nutzung in eine Fläche für den Gemeinbedarf zu ändern.

1. Lage und Begrenzung des Änderungsbereichs

Das Plangebiet umfasst ca. 7.000 m² und liegt in der Gemarkung Brambauer, Flur 1, Flurstück 1387 teilweise.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- ⇒ im Osten durch eine neu zu bildende Grenze ca. 70 m parallel zur Stellenbachstraße
- ⇒ im Süden und Westen durch die Stellenbachstraße,
- ⇒ im Norden durch den vorhandenen Fuß- und Radweg

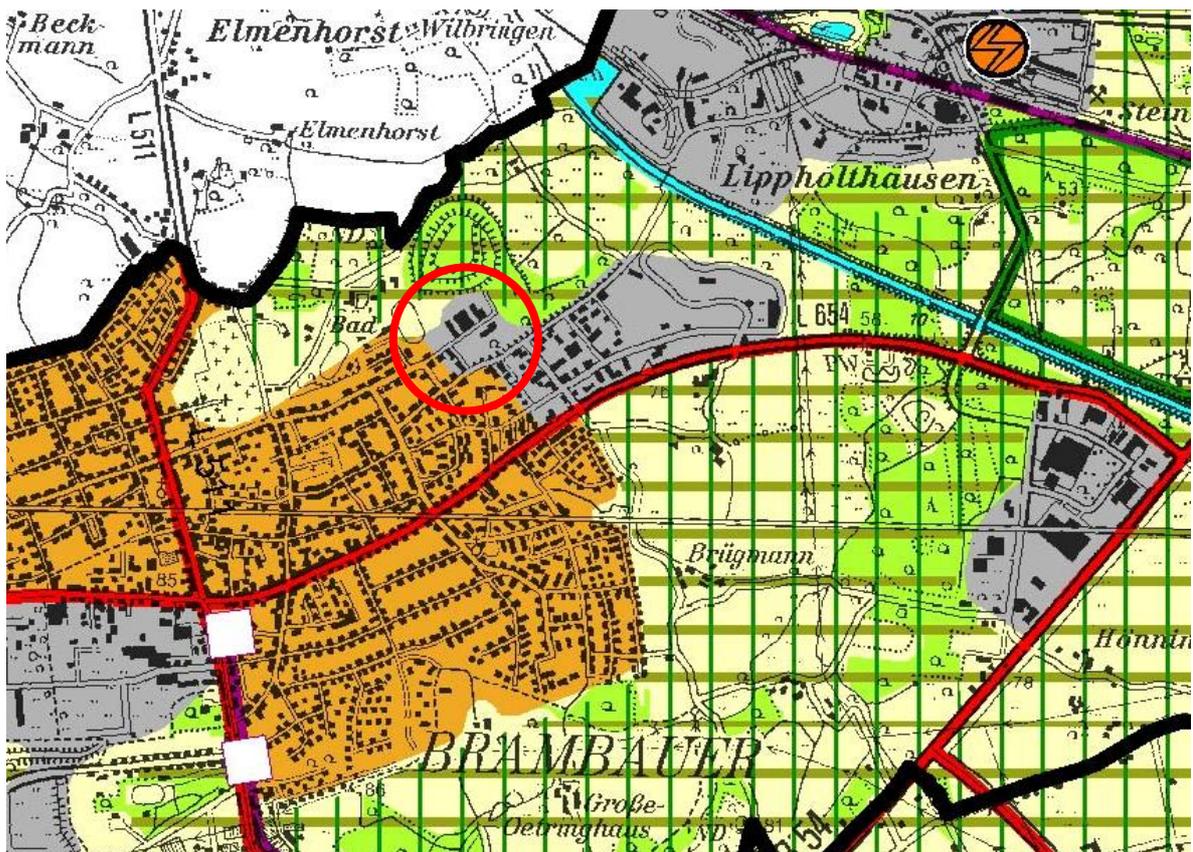
Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der zeichnerischen Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ersichtlich.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dargestellt.

Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan



Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der in Teilbereichen überlagernden Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet liegt in einem Bereich der als Fläche gekennzeichnet ist, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert und der geplanten Nutzung des Standortes als Fläche für den Gemeinbedarf angepasst.

Die Fläche südlich des Plangebietes ist als Gewerbegebiet dargestellt. Östlich des Plangebietes setzt sich die Darstellung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche weiter fort. Westlich des Plangebietes sind Wohnbauflächen dargestellt. Nördlich des Plangebietes schließt sich direkt der Standort des Lüner Technologiezentrums (Lüntec) an. Dieser Standort ist als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der im südlichen Planbereich verlaufende Trassenbereich der stillgelegten Ferngasleitung wird dargestellt. Auf Grund des zeichnerischen Maßstabs der FNP-Änderung wird jedoch auf eine Darstellung des Schutzstreifenbereichs (beidseitig 8,00 m) verzichtet. Die detaillierte Festsetzung des Leitungsverlaufs erfolgt auf der Bebauungsplanenebene.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen und ist in Teilbereichen als Fläche zur Aufforstung festgesetzt.

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht. Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll, um die angestrebte Nutzung als Standort für eine Kindertageseinrichtung realisieren zu können, das Plangebiet über eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung - Kindergarten - planungsrechtlich qualifizieren. Eine maximal II-geschossige Bauweise mit einer GRZ/GFZ von 0,6/0,8 soll den möglichst flächensparenden Umgang mit der zur Verfügung stehenden Fläche ermöglichen, ohne zusätzlich Flächen des Außenbereichs in Anspruch nehmen zu müssen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3. Bestandsbeschreibung

Nutzung

Das Plangebiet stellt sich derzeit als locker mit Baumgruppen und Gehölzstrukturen bewachsene bergbaugeprägte Brachfläche dar. Die direkte Umgebungsnutzung ist im Westen durch Wohnnutzung sowie im Norden (Lüntec) und Süden durch gewerbliche Nutzungen geprägt. In nordöstlicher Richtung schließt sich ein von Wald und Grünlandflächen geprägter Landschaftsraum an.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Verkehr

Die Fläche ist über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur voll erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sind vorhanden. Neue Netzanschlüsse sind daher nicht erforderlich. Die Entwässerung ist ebenfalls über die Stellenbachstraße gewährleistet. Die den südlichen Planbereich von West nach Ost querende Gasleitung mit einem 8,00 m breiten Schutzstreifen ist seit 1976 außer Betrieb und wird daher nur nachrichtlich dargestellt. Die Leitung kann bei der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben und, soweit es das Bauvorhaben erforderlich macht, nach vorheriger Abstimmung mit dem Leitungseigentümer ausgebaut werden. Auf Grund der Lesbarkeit der Darstellungen im Originalmaßstab des FNP von 1: 10.000 wird jedoch auf die explizite Darstellung des Schutzstreifens im FNP verzichtet.

Altlasten

Das Plangebiet ist als mutmaßlicher Bereich mit erhöhter Bodenbelastung im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altstandort erfasst und als belasteter Standort im Flächennutzungsplan dargestellt. Weiterführende Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Konkrete Maßnahmen zur Behandlung der Altlastenthematik erfolgen detailliert auf der Bebauungsplanenebene bzw. im Baugenehmigungsverfahren.

4. Planungsziele

Ziel der Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung und Bebauungsplanaufstellung) ist es, Planungsrecht für den Neubau einer Kindertageseinrichtung mit max. 2.200 qm Nutzfläche (Gebäude und Freifläche) zu schaffen. Hierzu soll in dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 203 „KITA Stellenbachstraße“ eine Gemeinbedarfsfläche als Grundlage ausgewiesen werden. Bedarfsanalysen haben ergeben, dass insbesondere für den nordöstlichen Teil von Brambauer mit einer steigenden Nachfrage nach Plätzen in Kindertageseinrichtungen zu rechnen ist. Insgesamt ist derzeit mit einem Defizit von ca. 70 Plätzen zu rechnen. Dieses Defizit soll durch den neuen Standort zukunftssicher und nachhaltig abgebaut werden, um auch zukünftig eine ausreichende Bedarfsdeckung für Brambauer gewährleisten zu können.

5. Verfahrensstand – Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Lünen hat in seiner Sitzung am 30.04.2013 das Verfahren für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss ist am **10.06.2013** ortsüblich bekannt gemacht worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom **14.06.2013** bis **12.07.2013** parallel mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB statt.

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 %)
FNP gültig		
Öffentliche Grünfläche	1791	27,9
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3985	62,1
Verkehrsfläche (den angrenzenden Baugebieten zugeordnet)	644	10,0
gesamt	6420	100
FNP geändert		
Fläche für den Gemeinbedarf	2746	42,8
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1405	21,9
Öffentliche Grünfläche	1072	16,7
Verkehrsfläche (den angrenzenden Baugebieten zugeordnet)	1197	18,6
gesamt	6420	100

Gesonderter Teil der Begründung

Umweltbericht (Stand Mai 2014)

Folgende planungsrelevante Gutachten liegen vor:

Durchführung von Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Vorfeld der geplanten Errichtung einer Kindertagesstätte an der Stellenbachstraße, in Lünen-Brambauer; HPC AG, Dortmund, Januar 2013

Untergrunduntersuchungen Stellenbachstraße, Gutachterliche Stellungnahme zu durchgeführten Nachuntersuchungen; HPC, Oktober 2013

Gutachterliche Stellungnahme zum Schutz vor Gefahren durch Ausgasungen an der Tagesoberfläche im Bereich des verfüllten Schachtes Minister Achenbach 4, DMT GmbH, Essen, August 2007.

Gutachterliche Stellungnahme zu Bodenuntersuchungen im Bereich einer Grünfläche; HPC AG, Mai 2014.

Die vorliegenden Gutachten zu dieser Flächennutzungsplanänderung können in der Abteilung Stadtplanung der Stadt Lünen eingesehen werden.

Lünen, Mai 2014

Abteilung Stadtplanung

Abteilung Stadtplanung

gez. Berger

gez. Schwerd

Thomas Berger
Abteilungsleiter

Michael Schwerd
Verfasser