

Begründung

zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans „Baukelweg“

1. Planungsanlass

Der Grundstückseigentümer des am Baukelweg gelegenen Grundstücks beabsichtigt die Neuerrichtung eines Geschäftszentrums. Neben dem Neubau für einen Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1600 qm Verkaufsfläche (VK) sollen zwei Fachmärkte errichtet werden, die zusammen über ca. 1300 qm VK verfügen sollen. Der bestehende Vollsortimenter soll in den Neubau umgesiedelt werden. Nördlich angrenzend ist in einer Bautiefe am Baukelweg eine Wohnbebauung vorgesehen. Zwischen der geplanten Wohnbebauung und der westlich gelegenen Halde der ehemaligen Zeche „Preußen I/ II“ soll eine kleine Teilfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft genutzt werden. Zur Verbesserung der Verkehrssituation soll der bestehende Kreuzungsbereich zu einem Kreisverkehr umgebaut werden und ein neuer öffentlicher Parkplatz errichtet werden.

Gemäß Auftrag aus dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 27.3.2012 hat die Verwaltung das Verfahren zur Schaffung von Planrecht im Bereich Preußenstraße/ Baukelweg eingeleitet. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192 „Baukelweg“ wurde bereits am 30.11.2004 gefasst. Das Verfahren ruhte seitdem und soll nun mit den aktuellen Planungszielen weitergeführt werden. Da ein aufzustellender Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (§ 8 Abs. 2 BauGB), ist der Flächennutzungsplan an dieser Stelle zu ändern. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Horstmar, Flur 4 und 11 und wird begrenzt:

im Norden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 879,

im Osten von der östlichen Grenze des Flurstücks 879, (Westseite Baukelweg),

im Süden von den nordöstlichen Grenzen des Flurstücke 1298 (Tankstelle) und dem dahinter befindlichen Wäldchen und

im Westen von der westlichen Grenze des Flurstücks 879 (Haldenrandweg).

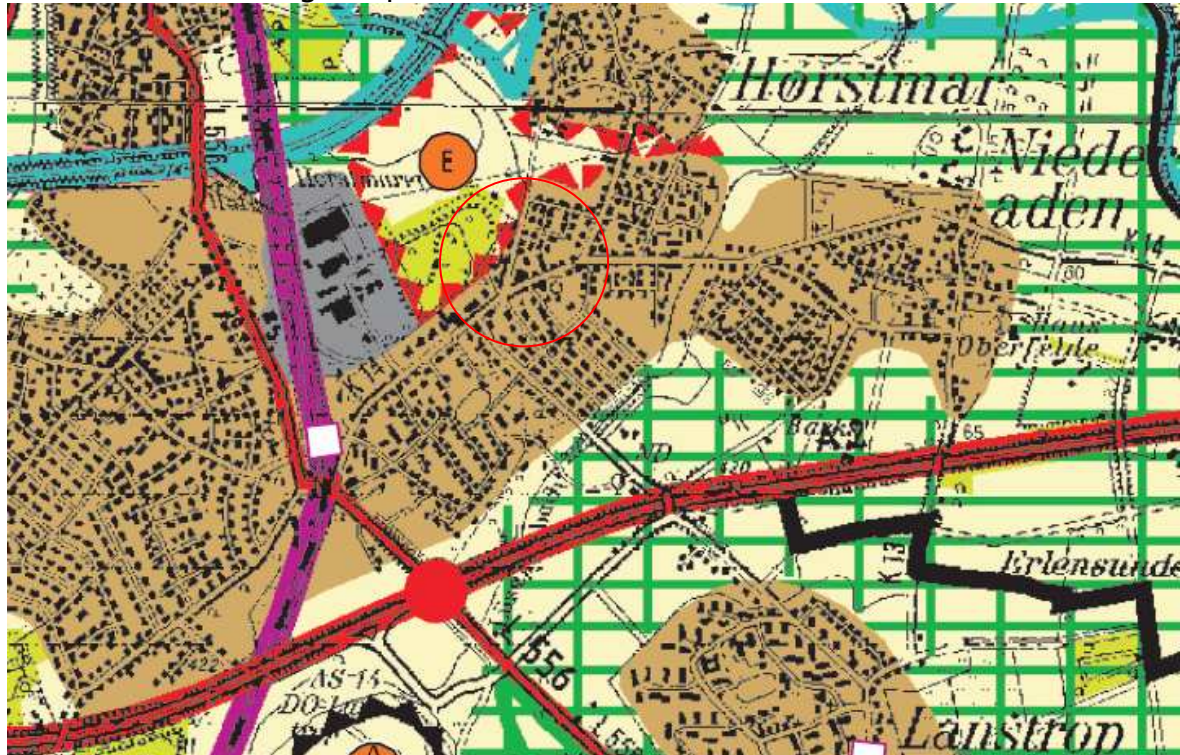
Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der zeichnerischen Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ersichtlich.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund / Kreis Unna / Hamm) in Teilen als Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) sowie als Waldbereich mit der Zweckbestimmung Freizeitanlagen (E) dargestellt.

Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan



Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 3.2.2006 stellt im südlichen Bereich eine gemischte Baufläche sowie eine öffentliche Parkplatzfläche und im nördlichen Teil eine Wohnbaufläche dar. Der Bereich westlich vom Baukelweg ist als Fläche, die im Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde geführt wird, gekennzeichnet. Im Zuge der Neuauflistung des Flächennutzungsplans sind erstmals zentrale Versorgungsbereiche dargestellt worden. Diese beziehen den bestehenden Lebensmittelmarkt östlich vom Baukelweg mit ein.

Landschaftsplan

Der Planungsraum liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen. Es liegen also keine geschützten Teile von Natur und Landschaft nach §§ 20, 23 und §§ 47, 62 Landschaftsgesetz NRW vor. Ebenso sind keine geschützten Biotopie nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz oder kartierte Biotopie des LANUV vorhanden.

Bebauungsplan

Der westlich vom Baukelweg gelegene Teil liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lünen Nr. 163 „LGS Preußenhalde/ Baukelweg“. Der Plan wurde 1996 aufgestellt, um die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der Landesgartenschau zu schaffen. Entsprechend der damaligen Nutzung ist das Gelände des ehemaligen Betonsteinwerkes „Behaton“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Tankstelle sowie das dahinterliegende Brachland sind als Mischgebiet und der Gehölzbestand als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 192 „Baukelweg“ soll nach seiner Rechtskraft den bestehenden Plan in Teilen ersetzen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

4. Bestandsbeschreibung

Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt seit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung (erst Zechenstandort, dann Schrotthandel und Betonsteinwerk) brach. An der Preußenstraße befindet sich eine Tankstelle. Das dahinter liegende Gelände wurde in der Vergangenheit tlw. als wilder Lagerplatz sowie zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Das Gebäude östlich vom Baukelweg wird derzeit von einem Lebensmittelmarkt, einer Sparkasse, einer Arztpraxis und einem Friseur genutzt. Die direkte Umgebung ist durch gemischte Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen), aber auch durch die Grünanlage an der Preußenstraße und die westlich des Plangebietes liegende ehemalige Zechenhalde geprägt.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bodendenkmäler und denkmalgeschützte Bausubstanz sind in dem überplanten Gebiet nicht vorhanden. Auch archäologische Funde sind bislang nicht bekannt geworden.

Verkehr

Die für eine Neubebauung vorgesehene Fläche ist verkehrlich voll erschlossen.

Vorhandene Infrastruktur

Der Standort grenzt unmittelbar an das Nahversorgungszentrum „Lünen- Horstmar“ an (vgl. Nahversorgungskonzept 2010). Dieses erstreckt sich entlang der Preußenstraße und ist durch gemischte Nutzungen geprägt.

Altlasten

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst und im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB entsprechend, als „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche des Altstandortes der Zeche und Kokerei Preußen II, die hier im Zeitraum von 1896 bis 1926 betrieben wurde, sowie um einen Teil der Bergehalde Preußen II, die ab Anfang der 1930er Jahre nach Abbruch der alten Zechen- und Kokereianlagen über mehrere Jahrzehnte aufgeschüttet wurde. In den vergangenen Jahrzehnten wurden mehrere Gutachten erstellt. Da die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung mehrfach überschritten wurden, werden Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die Baugrundaufbereitung wird vor dem Hintergrund der industriellen Vornutzung daher in enger Abstimmung mit der Umweltbehörde des Kreises Unna erfolgen. Vor der Realisierung der geplanten Bebauung soll ein Sanierungsplan erstellt werden um mit der Durchführung der Bodenaufbereitung die geplante Folgenutzung unter Einhaltung der jeweiligen Prüfwerte zu ermöglichen. In Abhängigkeit des Ergebnisses weiterer Bodenluftuntersuchungen kann es erforderlich werden ein bauwerksbezogenes Gassicherungskonzept zu erarbeiten und mit der zuständigen Fachbehörde des Kreises Unna abzustimmen. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden hierzu textliche Festsetzungen und Hinweise aufgenommen.

5. Planungsziele

Vorrangiges Planungsziel ist der Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 1600 qm VK, der als Ersatz für den mit 790 qm VK nicht mehr zeitgemäßen Lebensmittelmarkt dienen soll. Dadurch soll die Nahversorgung im Ortsteilzentrum Horstmar, das tlw. auch die Versorgung der benachbarten Ortsteile Niederaden und Beckinghausen übernimmt, langfristig gesichert werden. Um ein Überangebot an Lebensmittelverkaufsflächen, das zu einer Schließung eines kleineren Marktes an der Grenze zu Niederaden führen könnte, zu vermeiden, sollen in dem bestehenden Markt zukünftig keine Lebensmittel mehr angeboten werden. Ergänzend ist die Errichtung von zwei kleineren Fachmärkten (ohne Lebensmittel) mit einer VK von insgesamt 1300 qm geplant.

Hierzu soll in dem neu aufzustellenden Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt werden. Für die beiden Fachmärkte wird die Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel, Fachmarkt“ erforderlich. Der für eine Wohnbebauung vorgesehene Bereich wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Da der Flächennutzungsplan in dem für eine Neubebauung vorgesehenen Bereich eine gemischte- sowie eine Wohnbaufläche darstellt und ein aufzustellender Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (§ 8 Abs. 2 BauGB), muss der Flächennutzungsplan an dieser Stelle geändert werden. Die Darstellung des zentralen Versorgungsbereichs soll entsprechend den Zielaussagen des Nahversorgungskonzeptes im Flächennutzungsplan auf den Bereich der geplanten Sondergebiete erweitert werden.

6. Verfahrensstand – Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Lünen hat in seiner Sitzung am 27.3.2012 das Verfahren für die 9. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 4.12.2012 bis zum 11.1.2013 statt. Bedenken oder Anregungen zu der Planung wurden nicht vorgebracht.

7. 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.

8. Flächenbilanz

Darstellung	Größe (in qm)	Anteil (in %)
FNP gültig		
Gemischte Baufläche	6868	37,4
Wohnbaufläche	11483	62,6
gesamt	18351	100
FNP geändert		
Wohnbaufläche	3578	19,5

Fläche zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	2542	13,8
Sondergebiet	12231	66,7
gesamt	18351	100

Gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht Stand Oktober 2013

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

- Geräuschimmissionsberechnung, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik (ITAB), 4.6.2013
- Umweltbericht, Arbeitsgruppe Raum & Umwelt (aru), 30.9.2013
- Artenschutzprüfung Stufe 1, Arbeitsgruppe Raum & Umwelt (aru), 4.11.2012
- Schallgutachten zur Umgestaltung des Knotenpunktes Baukelweg, Uppenkamp und Partner, 13.6.2013

Die Gutachten können in der Abteilung Stadtplanung der Stadt Lünen eingesehen werden.

Lünen, Stand Oktober 2013

Abteilung Stadtplanung

Thomas Berger

gez.

Abteilungsleiter

Abteilung Stadtplanung

Jörg Zimmermann

gez.

Verfasser