

Begründung

für den Bebauungsplan

Lünen Nr. 165 „Minister Achenbach I/II“, 2. Änderung

vom 2.11.2004

vereinfachte Änderung

1. Änderungsanlass / Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan Lünen Nr. 165 „Minister Achenbach I/II“ in der Fassung der 1. Änderung, ist seit dem 18.7.2001 rechtskräftig. Eine der zentralen städtebaulichen Zielsetzungen war der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen auch unterhalb der Großflächigkeit, wie sie die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO definiert. Damit sollte zum einen gewährleistet werden, dass die Zweckbindung der für die Entwicklung der Fläche eingesetzten öffentlichen Fördermittel (Ausbau der Infrastruktur für die Ansiedlung strukturwirksamer gewerblicher Unternehmen, Schaffung von Arbeitsplätzen) erreicht wird. Zum anderen sollte damit verhindert werden, dass durch Einzelhandelsentwicklungen in nicht integrierter Lage die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums gefährdet wird.

Für die Gewerbeflächen wurde festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, gem. § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 8 BauNVO nicht zulässig sind. Ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen.

Seinerzeit wurden lediglich zwei kleinere Teilbereiche von dieser Festsetzung ausgenommen. Für einen Bereich im Osten des Plangebietes auf der Südseite der Zechenstraße lag zum Zeitpunkt der Planaufstellung ein rechtswirksamer positiver Bauvorbescheid für einen 700 qm –Lebensmitteleinzelhandel vor, so dass ohne die Gefahr von Entschädigungsansprüchen eine Ausschlussplanung nicht hätte durchgesetzt werden können. Im September 2002 wurde der Vorbescheid durch Fristablauf unwirksam.

Das Baufeld an der Flöz-Sonnenschein-Straße bildet faktisch die „Schauseite“ des Gewerbe- und Industriegebietes Achenbach von Norden (Sichtbeziehung von der Mengeder Straße). Die städtebauliche Zielkonzeption sieht entsprechend möglichst repräsentative Nutzungen vor, die sich auch zur Straße hin präsentieren. Dabei ist durchaus auch an Betriebe gedacht, die zu einem gewissen Teil Handel betreiben (Ausstellungs- und Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben, z.B. KfZ-Handwerk, Sanitär o. ä.). Daher wurde auch für diesen Teilbereich auf den generellen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen verzichtet.

2. Planungsziele

Das im Rahmen der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für die Ortsmitte Brambauer erstellte Einzelhandelsgutachten (Planquadrat, 2000) ebenso wie das kommunale Einzelhandelsgutachten (ECON Consult, 2002) kommen zu dem Schluss, dass das Nebenzentrum seine Versorgungsfunktion derzeit gut erfüllt, gleichwohl vor Fehlentwicklungen geschützt werden muss. Die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund hat mehrfach, zuletzt im Rahmen der Beteiligung am Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans darauf hingewiesen, Gewerbegebiete konsequent mit dem Ziel zu überplanen, unerwünschte Einzelhandelsnutzungen auszuschließen.

Um zukünftig solche Vorhaben, die den städtebaulichen Zielen des Gewerbe- und Industriegebietes ebenso widersprechen wie der notwendigen Stärkung des Stadtteilzentrums an der Waltroper Straße, wirksam verhindern zu können, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Im Rahmen der vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB soll die textliche Festsetzung zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen neu gefasst werden und zukünftig für alle GE- und GI-Flächen im Plangebiet gelten.

3. Änderungen der textlichen Festsetzungen

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 2, die für die Bereiche GE 3 bis GE 24, GE 29, GE 31 bis GE 36 und GI 1 bis 13 die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen regelt, wird präziser gefasst. Dabei handelt es sich lediglich eine Anpassung an die inzwischen für Bebauungspläne in Gewerbe- und Industriegebieten in Lünen gebräuchliche Formulierung und keine Änderung planerischer Aussagen. Materiell bezieht sich die Änderung darauf, dass die Festsetzung auf alle GE- und GI-Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgedehnt wird.

Danach sollen nun im gesamten Plangebiet Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zugelassen werden.

Ausnahmsweise zulässig sind nur Betriebe des Kfz-Handels sowie solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen und bei denen die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung der Gesamtgeschossfläche des Bauvorhabens untergeordnet (< 50 %) ist.

Die Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

Zur Sicherung der Planung ist eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen worden. Diese ist mit Datum vom 17.5.2004 rechtskräftig geworden.

4. Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat in seiner Sitzung am 23.3.2004 für den Bebauungsplan die vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Vom 7.6.04 bis einschließlich 25.6.04 wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Die sachberührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.8.2004 über die Planänderung informiert und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der geänderte Planentwurf hat in der Zeit vom 15.März bis einschließlich 15.April 2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lünen, den 2.11.2004

Fachbereich 4 Planen – Bauen – Umwelt - Verkehr

Fachbereichsleiter:

Bearbeiter:

Hans-Bernd Host

Thomas Berger
Dipl.-Ing.