

Flächennutzungsplan der Stadt Lünen, 1. Änderung

Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Bereich In den Telgen, Lippholthausen und Im Berge-Ost, Brambauer

Begründung

vom 28. Februar 2008

Planungsanlass

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Lünen (FNP) ist am 3.2.2006 rechtswirksam geworden. Für den Planungszeitraum von 2003 bis 2015 stellt der FNP ein Potenzial an nutzbaren Gewerbeflächen von insgesamt ca. 50 ha dar. Der anerkannte Flächenbedarf für diesen Zeitraum liegt bei ca. 60 ha (entspricht 4,5 ha pro Jahr). Die sich rechnerisch ergebende Differenz sollte durch die Anrechnung eines Anteils von ca. 15 ha an der Fläche Groppenbruch auf Dortmunder Stadtgebiet ausgeglichen werden.

Die Fläche Groppenbruch an der Stadtgrenze Lünen - Dortmund ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP) als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt mit der Maßgabe einer interkommunalen Entwicklung durch die Städte Dortmund und Lünen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom Dezember 2004 hat diese regionalplanerische Zielsetzung aufgenommen und stellt dort eine gewerbliche Baufläche dar.

Nach der Kommunalwahl im Herbst 2004 ist auf Grund einer Vereinbarung zwischen den Dortmunder Ratsfraktionen der SPD und der Bündnisgrünen eine Entwicklung der Fläche allerdings vorerst nicht mehr opportun. Als Reaktion auf diese Situation hat der Rat der Stadt Lünen am 2.6.2005 zur Sicherstellung der Handlungsfähigkeit der kommunalen Wirtschaftsförderung ein Konzept für die weitere Gewerbeflächenentwicklung beschlossen.

Zentraler Bestandteil dieses Konzeptes ist eine räumliche Erweiterung der beiden bestehenden Gewerbegebiete „Im Berge-Ost“ und „In den Telgen“ mit dem Ziel insgesamt ca. 6 bis 7 ha brutto an gewerblich-industrieller Baufläche hinzu zu gewinnen. Diese Größenordnung liegt unterhalb der Bagatellgrenze für eine Änderung des GEP, hat also zunächst auch keine Auswirkungen auf die Darstellung des GIB Groppenbruch.

Für beide Flächen hat der Rat bereits am 7.7.2005 die Aufstellung (B-Plan 194 „Erweiterung Im Berge-Ost“) bzw. Änderung (B-Plan 158 „Gewerbegebiet In den Telgen“, 1. Änderung) von Bebauungsplänen beschlossen. Gemäß dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher ist im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan ebenfalls zu ändern.

Um das zum Zeitpunkt der Ratsbeschlüsse in der Endphase befindliche Verfahren zur Neuaufrichtung des FNP nicht zu belasten, wurde die Änderung des FNP auf den Zeitpunkt nach Rechtswirksamkeit des neuen FNP verschoben.

1. Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches

Das Plangebiet In den Telgen (im Weiteren als Teilbereich A bezeichnet) der 1. Änderung liegt in der Gemarkung Lippholthausen, Flur 1. Begrenzt wird der Teilbereich 1

im Norden von der Anschlussbahn der Fa. Remondis

im Westen von den Ostgrenzen der Flurstücke 938, 939, 912, 907 und 906 (110KV-Leitung)

im Süden der Südseite der Straße In den Telgen, dem Waldrand sowie dem Verlauf des Lohgrabens

und im Osten von der Westseite der Brunnenstraße.

Ergänzt wird der Änderungsbereich um den Verlauf der geplanten so genannten Südumgehung zwischen Brunnenstraße und In den Telgen sowie zwischen In den Telgen und Frydagstraße. Die Größe des Teilbereiches A beträgt ca. 11,3 ha.

Das Plangebiet Im Berge-Ost (im Weiteren als Teilbereich B bezeichnet) der 1. Änderung liegt in der Gemarkung Brambauer, Flur 1. Begrenzt wird der Teilbereich 2

im Norden von der Südgrenze des Datteln-Hamm-Kanals

im Westen von der Darstellungsgrenze des Gewerbegebietes Im Berge-Ost (Erschließungsstraße „Pierbusch“)

im Süden von der nördlichen Begrenzung der Brambauerstraße (L 654)

und im Osten von der westlichen Grenze des Weges durch das Waldstück „Auf dem Stockei“

Ergänzt wird der Änderungsbereich von einem Streifen an der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes Im Berge-Ost zum Landschaftsschutzgebiet. Die Größe des Teilbereiches B beträgt ca. 13,75 ha.

2. Planungsrechtliche VorgabenFlächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt den Teilbereich A im Norden dar als Gewerbegebiet (B-Plan Lünen Nr. 158 Gewerbegebiet In den Telgen) und im Süden als Fläche für die Landwirtschaft. Dieser Bereich ist außerdem als Kompensationsfläche dargestellt (als Teil des Schwerpunktbereichs Welschenkamp).

Der Teilbereich B ist dargestellt als Grünfläche im Nordwesten, als Wald im Nordosten sowie als Fläche für die Landwirtschaft. Entlang des Südufers des Datteln-Hamm-Kanals ist ein Vorbehaltstreifen für Wasserstraßen dargestellt.

Regionalplan

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund –westlicher Teil- (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) von 2004 als allgemeiner Freiraum – und Agrarbereich dargestellt. Der Teilbereich B ist zudem mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung und als regionaler Grünzug dargestellt.

Landschaftsplan Nr. 1

Beide Teilbereiche befinden sich, mit Ausnahme der bereits bestehenden Gewerbeflächen im Gewerbegebiet In den Telgen, im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen. Beide Teilbereiche liegen in festgesetzten Landschaftsschutzgebieten.

Der Teilbereich A ist Teil des LSG 21 „Schwarze Heide“, „Oelschlag“, „Telgen“ und „Welschenkamp“.

Der Teilbereich B ist Teil des LSG 25 „Mühlenbachtal“.

3. BestandsbeschreibungNutzung

Das ebene Gebiet des Teilbereichs A zeigt im Südosten mit einer regionaltypischen Hofanlage noch das Bild der traditionellen bäuerlichen Kulturlandschaft. Richtung Westen schließt sich der mit Gehölzen gesäumte Lohgraben an, der die Grenze zum relativ strukturarmen, ackerbaulich genutzten Bereich des Plangebietes markiert. An die Landwirtschaftsflächen grenzt im Süden und Westen Laubwald an. Getrennt durch die Straße „In den Telgen“ vom übrigen Geltungsbereich, erstreckt sich das nördliche PG überwiegend auf vorhandene Gewerbe- und Mischgebietsflächen. Die Flächen sind teilweise entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans baulich genutzt, teilweise sind sie noch landwirtschaftlich zwischengenutzt.

Im Teilbereich B werden die nach Norden und Osten schwach geneigten Flächen überwiegend als Acker genutzt. Im Osten befindet sich ein älterer Laubwaldbestand mit einer vorgelegerten jüngeren Aufforstung. Im Norden liegt der Datteln-Hamm-Kanal, auf dessen Südufer der Stellenbach verlegt wird. Im Süden verläuft die L654 Brambauer Straße.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Südöstlich angrenzend an den Teilbereich A befinden sich zwei Wohnhäuser (Im Loh 6 und Im Loh 7). Die Gebäude aus den Jahren 1805 und 1808 sind verbliebene bauliche Zeugnisse der ehemaligen Bauernschaft Lippholthausen und in der Denkmalliste der Stadt Lünen unter den Nr. 101 und 102 eingetragen. Die Gebäude sind aus geschichtlichen und baugeschichtlichen Gründen zu erhalten. Sie befinden sich in einer Entfernung von 50 m bzw. 100 m zu dem geplanten Gewerbegebiet. Von den zukünftigen gewerblichen Flächen sind sie durch den Lohgraben und den vorhandenen Baum- und Strauchbestand getrennt. Weitere denkmalgeschützte Bausubstanz oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch archäologische Funde sind bisher nicht bekannt geworden.

Im Teilbereich B sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Verkehr

Der Teilbereich A ist über die Straße In den Telgen, die Frydagstraße und die Brunnenstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Eine Haltestelle des ÖPNV (Buslinie C1 Lünen-Brambauer) befindet sich in fußläufiger Entfernung an der Brunnenstraße.

Der Teilbereich B ist über die geplante Verlängerung der Erschließungsstraße Zum Pier und die Brambauerstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Zudem ist die Option

einer direkten Zufahrt zur Brambauerstraße unter bestimmten Voraussetzungen gegeben. Die ÖPNV-Anbindung ist über eine Haltestelle an der Brambauerstraße in fußläufiger Entfernung vorhanden (Buslinie C1 Lünen-Brambauer).

Vorhandene Infrastruktur

Die Entwässerung der ungenutzten und der neu hinzukommenden gewerblichen Bauflächen des Teilbereichs A ist durch die vorhandenen Entwässerungsanlagen in der Straße In den Tellen gewährleistet. Eine Abwasserdruckrohrleitung quert das Gelände in Nord-Süd-Richtung. Im Westen wird das Plangebiet von einer Hochspannungsfreileitung tangiert.

Der Teilbereich B ist an das vorhandene Entwässerungssystem anzuschließen. Das Plangebiet wird von Nordwest nach Südost von einer Hauptabwasserleitung durchzogen. Zwei Hochspannungsfreileitungen queren das Gebiet in Nord-Süd-Richtung.

Altlasten

Im Altlastenkataster beim Kreis Unna sind für beide Änderungsbereiche keine Altlastenverdachtsflächen aufgelistet.

4. Verfahrensstand – Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 04.04.2006 die 1. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Regierungspräsident Arnsberg hat mit Verfügung vom 04.12.2006 die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung lag der Planentwurf einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 27.2.2007 bis einschließlich 27.3.2007 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Technischen Rathaus zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 9.3.2007 benachrichtigt und hatten bis zum 13.4.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen hat der Ausschuss für Stadtentwicklung am 28.8.2007 beraten und die Offenlegung des Änderungsentwurfes beschlossen.

Die Offenlegung fand statt in der Zeit vom 17.9.2007 bis einschließlich 17.10.2007. Aufgrund der eingegangenen Anregungen und insbesondere wegen der fehlenden Verfügbarkeit einer für die Realisierung erforderlichen Grundstücksfläche musste die Planung für den Teilbereich B aufgegeben werden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 27.11.2007 die erneute Offenlegung für die geänderte Planung beschlossen.

In der Zeit vom 17.12.2007 bis einschließlich 4.1.2008 wurde der geänderte Planentwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Lünen hat am 28.2.2008 nach Prüfung über die im Laufe des Verfahrens eingegangenen Bedenken und Anregungen entschieden (Abwägung) und den Feststellungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Zentraler Bestandteil des vom Rat beschlossenen Konzeptes zur Gewerbeflächenentwicklung ist eine räumliche Erweiterung der beiden bestehenden Gewerbegebiete „Im Berge-Ost“ und „In den Telgen“ mit dem Ziel insgesamt ca. 6 bis 7 ha brutto an gewerblich-industrieller Baufläche hinzu zu gewinnen. Seitens der Wirtschaftsförderung wird dabei insbesondere kurz- und mittelfristig der Bedarf nach größeren zusammenhängenden Flächen, die industriell nutzbar sind, gesehen. Der Bedarf der Stadt Lünen an Gewerbe- und Industrieflächen liegt bei ca. 4,5 ha pro Jahr. Diese Größenordnung ist sowohl im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans im Jahr 2004 (damals noch Gebietsentwicklungsplan) bestätigt worden, als auch bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

Die Notwendigkeit, kurzfristig neue Flächen zu entwickeln, die durch die fehlende Entwicklungsperspektive für die interkommunale Gewerbe- und Industriefläche Groppenbruch bedingt ist, wurde vom Regierungspräsidenten mit Verfügung vom 4.12.2006 anerkannt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes sind eine Reihe von Standortalternativen nach Kriterien wie Planungsrecht, Standortqualität, Eingriff in den Naturhaushalt, Verfügbarkeit, Akzeptanz und Vermarktbarkeit untersucht und bewertet worden. Ausdrücklich in den Katalog zu prüfender Flächen wurden dabei interkommunale Standorte und Brachflächen aufgenommen.

Im Ergebnis (Ratsbeschluss vom 2.6.2005) soll an der mittelfristigen Option für Groppenbruch als großer zusammenhängender Ansiedlungsfläche festgehalten werden. Die Alternativen auf Lünener Stadtgebiet (Welschenkamp, Wethmarheide-Ost) sind ökologisch deutlich wertvoller einzustufen und daher bis auf weiteres keine Option. Für eine kurzfristige Zwischenlösung kommen nach Prüfung nur die beiden Flächen in Betracht, die Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung sind. Durch die Erweiterung entstehen keine neuen Siedlungsansätze, der Erschließungsaufwand wird minimiert und die Flächen sind durch die angrenzende gewerbliche Nutzung bereits jetzt in ihrer ökologischen Wertigkeit eingeschränkt.

Der Teilbereich A (Gewerbegebiet In den Telgen) soll nach Süden hin räumlich erweitert werden. Zusammen mit den noch ungenutzten Flächen aus dem bisherigen Geltungsbereich sollte ursprünglich eine Industriefläche entstehen. Im FNP wird der Teilbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund ungelöster immissionsschutzrechtlicher Probleme wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Plangebiet wird von der Trasse der geplanten Südumgehung Brunnenstraße gequert. Diese Planung ist nach vorliegenden Ergebnissen einer Machbarkeitsstudie für unterschiedliche Varianten zur Aufhebung des niveaugleichen Bahnübergangs Brunnenstraße inzwischen obsolet. Die Darstellung der Trasse wird daher zurückgenommen, die Flächen werden der jeweils umgebenden Flächennutzung zugeschlagen.

Im Teilbereich B war zunächst eine Erweiterung des Gewerbeparks „Im Berge-Ost“ dargestellt. Allerdings wird diese Erweiterung aufgrund fehlender Verfügbarkeit von Grundstücken und wegen der nicht gesicherten direkten Anbindung an die L 654, wie sie aus Sicht der Wirtschaftsförderung erforderlich wäre, nicht weiterverfolgt. Der gültige FNP stellt die Grenze zwischen dem vorhandenen Gewerbepark und dem nördlich angrenzenden Freiraum

nicht entsprechend der tatsächlichen Situation dar. Im Zuge des Änderungsverfahrens soll jetzt lediglich diese Darstellung korrigiert werden.

Sobald der Bebauungsplan für die Erweiterungsfläche im Teilbereich A rechtskräftig ist, treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Landschaftsplans gem. § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz zurück. Nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Unna werden im Flächennutzungsplan die geänderten Grenzen der betreffenden Landschaftsschutzgebiete nachrichtlich dargestellt.

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 werden im Umweltbericht dargestellt, der sich als Anhang an die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans anschließt.

7. Flächenbilanz

	FNP gültig		FNP neu	
	<u>Größe (in qm)</u>	<u>Anteil (in %)</u>	<u>Größe (in qm)</u>	<u>Anteil (in %)</u>
Teilbereich A (In den Telgen)				
Industriegebiet	3.300	2,9	6.200	5,5
Gewerbegebiet	41.300	36,6		
Gewerbliche Baufläche			85.400	75,6
Gemischte Baufläche	4.700	4,1	-	-
Fläche für die Landwirtschaft	39.200	34,7	9.400	8,3
Verkehrsfläche	12.600	11,2	1.200	1,0
Grünfläche	1.700	1,5	-	-
Wald	5.000	4,4	5.000	4,4
Fläche für Bahnanlagen	3.000	2,7	3.000	2,7
Fläche für die Wasserwirtschaft	2.200	1,9	2.800	2,5
Summe Teilbereich A	113.000	100,0	113.000	100,0
Teilbereich B (Im Berge-Ost)				
Gewerbegebiet	19.500	14,2	22.500	16,4
Industriegebiet	-	-	-	-
Grünfläche	40.600	29,6	40.600	29,6
Wald	22.750	16,5	22.750	16,5
Fläche für die Landwirtschaft	50.500	36,7	47.450	34,5
Verkehrsfläche	4.100	3,0	4.100	3,0
Summe Teilbereich B	137.450	100,0	137.450	100,0
Gesamt (A + B)	250.450		250.450	

Anhang zur Begründung

- Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Lünen, den

Fachbereich
Planen-Bauen-Umwelt-Verkehr

Abteilung
Stadtplanung

Hans-Bernd Host

Thomas Berger