ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan Lünen Nr. 233 „Nahversorgung Münsterstraße“ der Stadt Lünen gemäß § 10a BauGB.

Inhalt:

1. Verfahrensablauf
2. Ziele des Bebauungsplanes
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

1. Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 26.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Lünen Nr. 233 „Nahversorgung Münsterstraße“ beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs.1 Landesplanungsgesetz wurde am 02.12.2019 gestellt und mit Schreiben vom 16.01.2020 von Seiten des Regionalverbands Ruhr (RVR) bestätigt. Die Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs.5 Landesplanungsgesetz wurde am 30.08.2021 gestellt und mit Schreiben vom 27.09.2021 von Seiten des Regionalverbands Ruhr (RVR) bestätigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 18.05.2020 bis einschließlich 22.06.2020 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 27.04.2020 bis einschließlich 03.06.2020 statt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurden vom 22.09.2021 bis zum 27.10.2021 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde eine Anregung vorgebracht. Diese führte jedoch nicht zu einer Änderung der Planung.

Der Rat der Stadt Lünen hat den Bebauungsplan Lünen Nr. 233 „Nahversorgung Münsterstraße“ in seiner Sitzung am 17.02.2022 als Satzung beschlossen.

Mit Datum vom 04.05.2022 hat die Bezirksregierung Arnsberg die 15. Änderung des Flächennutzungsplans „Nahversorgung Münsterstraße“ genehmigt.

Mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung vom 09.06.2022 über den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Münsterstraße“ soll gesichert und gestärkt werden. Zu diesem Zweck sollen die Voraussetzungen für ein zeitgemäßes und wettbewerbsfähiges nahversorgungsrelevantes Angebot geschaffen werden. Der bestehende Lebensmittel-Discounter stellt einen wichtigen Magnetbetrieb innerhalb des Versorgungsbereichs dar. Der Betreiber des Lebensmittelmarktes plant eine Er-

weiterung der Verkaufsfläche (VK) von 785 qm auf ca. 1.100 qm (inkl. Bäcker). Diese Erweiterung ist auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht möglich. Der Bebauungsplan Lünen Nr. 233 „Nahversorgung Münsterstraße soll die entsprechenden Voraussetzungen für großflächigen Einzelhandel mit dem nahversorgungsrelevantem Kernsortiment „Lebensmittel“ schaffen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht, einem gesonderten Teil der Planbegründung zum Bebauungsplanverfahren, dokumentiert.

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Nahversorgung Münsterstraße“ wurden neben dem Umweltbericht weitere Gutachten und Unterlagen zu den Themen Lärmimmissionen, Boden und Versickerung erstellt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine überwiegend versiegelte Fläche. Mit der Erweiterung des Gebäudes wird eine Grünfläche mit Baumbestand in Anspruch genommen. Geschützte Teile von Natur und Landschaft werden nicht in Anspruch genommen. Ein Verbotstatbestand für den Artenschutz gem. § 44 BNatschG wird durch das Planvorhaben nicht verursacht. Erholungsnutzungen werden nicht beeinträchtigt.

Im Plangebiet liegt als Bodenart ein Gley vor. Der Boden ist durch intensive Versiegelungen anthropogen vorgeprägt. Der Untergrund ist für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Geschützte Bodenarten oder Böden mit hoher Biotopfunktion kommen nicht vor. Das Planvorhaben verursacht geringfügig zusätzliche Versiegelungen von offener Bodenfläche. Eine Baugrunduntersuchung ist erstellt worden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorgelegten Bebauungsplans Nr. 233 sind derzeit im Altlastenkataster des Kreises Unna keine Altlastenverdachtsflächen erfasst.

Zur Beurteilung der zukünftigen Lärmbelastungen ist eine Lärmimmissionsprognose erstellt worden. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen, damit die der Gebietskategorie entsprechenden Richtwerte eingehalten werden.

Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden. Das Grundwasser wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Nachhaltige negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden nicht verursacht. Obwohl das Plangebiet im Klimatop eines Stadtrandklimas liegt, wird durch die Lage im verdichteten Siedlungsbereich ein klimatisch ungünstig beeinflusster Klimavorsorgebereich dargestellt. Im Sinne der Klimavorsorge sollen weitere Auswirkungen auf den Klimaschutz durch Maßnahmen vermindert werden.

Die Planung bewirkt zwar eine geringe Veränderung des Ortsbildes, die Baumaßnahme fügt sich jedoch verträglich in das Ortsbild ein.

Bau- oder Bodendenkmäler oder sonstige Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen von Wärme, Strahlung, Bewegungen und sonstigen Belästigungen treten nicht auf. Während der Bauphase kommt es vorübergehend zu Belästigungen durch Lärm und Erschütterungen.

Der Umgang mit Abfällen, Abrissarbeiten und Recycling wird ordnungsgemäß den Vorschriften entsprechend abgewickelt.

Besondere Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern treten nicht auf.

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden durch die Änderung der Grundflächenzahl erforderlich. Es wird ein Ersatzgeld in Höhe von 2.200 € an den Kreis Unna geleistet. Die entfallenden Bäume sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Lünen zu ersetzen.

Planungsalternativen liegen nicht vor.

Mögliche Umweltauswirkungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überwacht.

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist abschließend festzuhalten, dass, bei Durchführung der Ersatz- und Verminderungsmaßnahmen, keine signifikanten negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Kulturgüter, Boden, Wasser, Klima, Klimaschutz, Luft, Biotope sowie Artenschutz zu erwarten sind.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.05.2020 bis einschließlich 22.06.2020 durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 27.04.2020 bis einschließlich 03.06.2020 statt.

Der Kreis Unna hat sich zu den Themen Lärm, Abwasser / Niederschlagswasser, Altlasten, Alleenschutz und zur Eingriffsregelung geäußert. Die Lärmimmissionsprognose und das gründungstechnische Gutachten liegen der Stadt Lünen mittlerweile vor, so dass die Gutachtenergebnisse in die Planerarbeitung einfließen konnten. Eine Eingriffsbilanzierung wurde durchgeführt. Die entfallenen Bäume werden gem. Baumschutzsatzung der Stadt Lünen ersetzt.

Die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund hat u. a. darauf hingewiesen, dass das Vorhaben dem kommunalen Masterplan Einzelhandel entsprechen muss. Zum Zeitpunkt der Beteiligung befand sich der Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen noch in der Bearbeitung. Im Juni 2020 wurde er vom Rat der Stadt Lünen beschlossenen. Gemäß dem Masterplan Einzelhandel liegt der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Nahversorgungszentrum (NVZ) Münsterstraße. Das NVZ übernimmt eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche. Es ist in seiner Funktion als Nahversorgungszentrum zu sichern und zu stärken. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes trägt wesentlich zu einer Stabilisierung und Stärkung des Versorgungsbereiches bei. Somit stimmt das Vorhaben mit den Zielen des Masterplans Einzelhandel überein. Die im Rahmen der Masterplanerarbeitung aktualisierte Sortimentsliste wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

Für den Bebauungsplan Lünen Nr. 233 „Nahversorgung Münsterstraße“ wurde vom 22.09.2021 bis zum 27.10.2021 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit ist während dieses Zeitraumes eine Stellungnahme eingegangen. Änderungen an dem Planentwurf haben sich daraus jedoch nicht ergeben.

Der Kreis Unna hat auf eine Aussage im Rahmen des Gründungstechnischen Gutachtens, 1. Bericht Erweiterung eines Netto-Marktes in Lünen, Münsterstraße / Steinstraße“ von Dr. Melchers Geologen vom 13.07.2020 hingewiesen, wonach eine Versickerung des gefassten Niederschlagswassers auf dem Flurstück Gemarkung Lünen, Flur 7, Flurstück 699 (damals 54 teilweise) über vorhandene Auffüllungen nicht zulässig ist. Bisher wurde in der Begründung zum

Bebauungsplan auf diesen Sachverhalt hingewiesen. Zur Klarstellung wird jetzt noch ergänzend ein entsprechender Hinweis mit in den Plan aufgenommen.

Der Arbeitskreis Umwelt und Heimat e.V. hat sich zum Thema Verkehr geäußert. Von Seiten des Arbeitskreises wird vermutet, dass die Vergrößerung des bestehenden Einzelhandelbetriebs zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung führen wird. Die Anzahl der Parkstände wird jedoch nicht erweitert und eine höhere Verkehrsbelastung in dieser integrierten Lage nicht erwartet. Es wird eine längere Belegungsdauer der Stellplätze und damit verbunden ein geringerer Stellplatzwechsel angenommen. Außerdem wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Teil der Kund:innen die Einkäufe zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt, so dass sich die geringe Anzahl der Stellplätze positiv auf das Mobilitätsverhalten der Kund:innen auswirken kann. Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wurden klarstellend ausformuliert.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittel-Marktes zu ermöglichen. Bei Nicht-Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes würden die Pflanzfläche mit Sträuchern und Bäumen entlang des bestehenden Gebäudes sowie die anschließende Rasenfläche erhalten bleiben. Der Lebensmittel-Markt hätte jedoch keine Möglichkeit seine Verkaufsfläche zu erweitern und sich zukunftsfähig aufzustellen. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen zum aktuellen Zeitpunkt nicht.

Lünen, Juni 2022

Team Stadtplanung

Thomas Berger
(Fachbereichsleiter Planen Bauen Umwelt)

Sina Kittel-Wolf
(Team Stadtplanung)