
BEGRÜNDUNG

ZUR 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT LÜNEN „MARKTPLATZ LÜNEN-SÜD“

Planungsanlass

Aktuell ist ein Investor mit einem städtebaulichen Entwurf an die Stadt Lünen herangetreten, welcher den Abriss des Gebäudes Jägerstraße 80 (Gaststätte) und die Überplanung von Teilen des Marktplatzes vorsieht. Der bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter soll aus dem Gebäude Jägerstr. 59-61 (ca. 700 qm Verkaufsfläche) in den Neubau (ca. 1.300 qm Verkaufsfläche), welcher sich über das Grundstück Jägerstr. 80 und Teile des Marktplatzes / Parkplatzes erstreckt, verlagert werden.

Gemäß Auftrag aus dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 07.06.2011 hat die Verwaltung das Verfahren zur Schaffung von Planrecht im Bereich Marktplatz Lünen-Süd eingeleitet. Am 07.07.2011 wurde durch den Rat der Stadt Lünen der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Lünen Nr. 208 „Marktplatz Lünen-Süd“ gefasst. 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.

1. Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches

Das Plangebiet umfasst ca. 17.000 m² und liegt in der Gemarkung Altenderne, Flur 1 und 5 sowie in der Gemarkung Gahmen, Flur 3.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: von der Südseite der Flurstücke Gemarkung Gahmen, Flur 3 Nrn. 246-249, 255 und Gemarkung Lünen, Flur 23 Nr. 886,
- im Osten: von der Ostseite des Flurstücks Gemarkung Altenderne, Flur 5, Nr. 1508,
- im Süden: von der Südseite der Adolf-Damaschke-Straße und von der Nordseite der Eichendorffstraße und
- im Westen: von der Ostseite der Kolpingstraße.

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

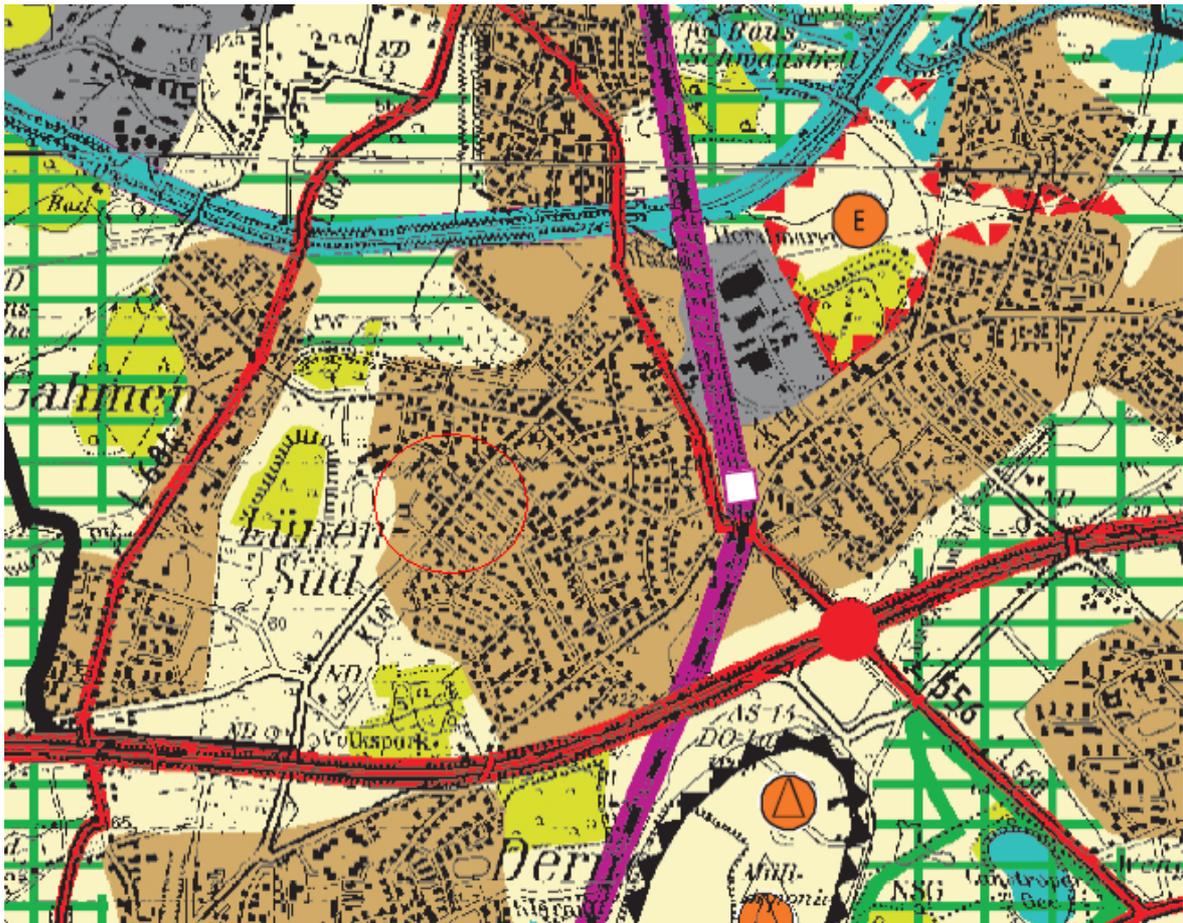
2. Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund / Kreis Unna / Hamm) als Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt.

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT LÜNEN „MARKTPLATZ LÜNEN-SÜD“

Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 03.02.2006 stellt für den Bereich des Platzes eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Marktplatz“ dar. Die innerhalb des Plangebietes liegenden, angrenzenden Bereiche sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind erstmals zentrale Versorgungsbereiche dargestellt worden. Im Plangebiet erstreckt sich der als zentrale Versorgungsbereich dargestellte Teil bis hin zu einer Bautiefe.

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 Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz oder kartierte Biotope des LANUV vorhanden.

Bebauungsplan

Die Fläche des Marktplatzes ist weder durch einen Bebauungsplan überplant, noch in der Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB erfasst. Damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann, ist bei einer Überplanung der Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB erforderlich.

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT LÜNEN „MARKTPLATZ LÜNEN-SÜD“

Das Grundstück Jägerstraße 59-61 liegt innerhalb des Bebauungsplans Lünen Nr. 127 „Lünen-Süd / Hoffmanstraße“, 1. Änderung. Der Bebauungsplan Lünen Nr. 208 „Marktplatz Lünen-Süd“ wird den Bebauungsplan Lünen Nr. 127 mit Rechtskraft für diesen Teilbereich ersetzen.

Für weite Teile der Jägerstraße gilt der Bebauungsplan Lünen Nr. 205 „Vergnügungsstätten Jägerstraße“. Dieser umfasst einen Teil des Bebauungsplans Lünen Nr. 208 „Marktplatz Lünen-Süd“. Nach seiner Rechtskraft wird der Bebauungsplan Nr. 208 den Bebauungsplan Nr. 205 in Teilen ersetzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3. Bestandsbeschreibung

Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich momentan Einzelhandels-, Dienstleistungs- (Gesundheit, Friseur) und Wohnnutzungen sowie eine Gaststätte mit entsprechendem Stellplatzangebot. Des Weiteren liegt der Marktplatz Lünen-Süd innerhalb des Plangebietes. Diese Fläche wird an zwei Wochentagen als Marktfläche genutzt. Einmal im Jahr wird der Platz für das Oktoberfest und mehrmals im Jahr für einen Flohmarkt genutzt. An den übrigen Tagen fungiert der Bereich als öffentlicher Parkplatz. Im südlichen Bereich des Platzes befindet sich ein Kiosk.

Die direkte Umgebungsnutzung ist durch Wohnnutzung sowie entlang der Jägerstraße durch gemischte Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen) geprägt.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Verkehr

Die Fläche ist, da es sich um vorgenutzte Bestandsflächen handelt, verkehrlich voll erschlossen.

Vorhandene Infrastruktur

Der Standort liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums „Lünen-Süd“ (vgl. Nahversorgungskonzept 2010). Dieses erstreckt sich entlang der Jägerstraße und ist durch gemischte Nutzungen / Wohnnutzung geprägt.

Altlasten

Der mutmaßliche Bereich erhöhter Bodenbelastung wird im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst und gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB als „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Weiterführende Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4. Planungsziele

Zur Stärkung des Standortes als Wohnbereich und Förderung einer qualifizierten Nahversorgung in Lünen-Süd, soll für den bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter eine geeignete Erweiterungsmöglichkeit im zentralen Bereich der Jägerstraße gesucht werden. Dies wird als Ziel im Nahversorgungskonzept der Stadt Lünen (1. Überarbeitung vom 04.02.2010) formuliert.

Ziel der Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung und Bebauungsplanaufstellung) ist es, Planungsrecht für den Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit max. 1.300 qm Verkaufsfläche zu schaffen. Hierzu soll in dem neu aufzustellenden Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel ‚Lebensmittel‘ (Vollsortimenter)“ festgesetzt werden. Da der Flächennutzungsplan für den Bereich des Platzes eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Marktplatz“ 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 des Marktplatzes erweitert werden.

5. Verfahrensstand – Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Lünen hat in seiner Sitzung am 07.06.2011 das Verfahren für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss ist am 22.8.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand im September / Oktober 2011 parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB statt. Im Rahmen des Verfahrensschrittes gem. § 3 (1) wurde – ergänzend zur öffentlichen Auslage der Planunterlagen – am 04.10.2011 eine Bürgerversammlung im Stadtteil Lünen-Süd durchgeführt.

Der Regionalverband Ruhrgebiet (RVR) als Träger der Regionalplanung hat mit Schreiben vom 29.09.2011 die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 (1) Landesplanungsgesetz attestiert.

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 %) ¹
FNP gültig		
Gemischte Baufläche	9.850	59,0
Wohnbaufläche	1.100	6,6
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.800	22,8
Verkehrsfläche	1.950	11,7
gesamt	16.700	100,1
FNP geändert		
Gemischte Baufläche	10.900	65,3
Sondergebiet	3.850	23,1
Verkehrsfläche	1.950	11,7
gesamt	16.700	100,1

Gesonderter Teil der Begründung

Umweltbericht (Stand März 2012)

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

- afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 02.03.2012: Schallimmissionsprognose für den B-Plan Nr. 208 „Marktplatz Lünen-Süd“, Haltern
- AGROLAB Labor GmbH, Prüfberichte vom 10.02.2012 und 24.02.2012, Bruckberg
- Ambrosius & Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Februar 2012: Verkehrs- / Stellplatzuntersuchung, Bochum
- Firchow & Melchers Geologen GbR, 15.12.2011: Fachgutachten Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung für ein Grundstück an der Jägerstraße in Lünen, Lünen
- Institut für Schall- und Wärmeschutz Dipl.-Math. Und Phys. Henning Kröger, Beratender Ingenieur VBI, 28.11.1989: Wohn- und Geschäftshaus an der Jägerstraße in Lünen - Geräuschimmissionsschutz, Essen

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

Lünen, Stand März 2012

Abteilung Stadtplanung
Thomas Berger
Abteilungsleiter

Abteilung Stadtplanung
Sina Kittel
Verfasserin

¹ Abweichungen entstehen durch Rundungen.

Ergänzendes Gutachten, in Folge dessen nach der Offenlegung eine Änderung im Umweltbericht vorgenommen wurde:

- Firchow & Melchers Geologen GbR, 12.04.2012: Fachgutachten Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung für ein Grundstück an der Jägerstraße in Lünen, 2. Bericht, Lünen