

Planungsanlass und städtebauliches Konzept

Intention des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Lünen Nr. 201 „Lippewohnpark“ ist das übergeordnete städtebauliche Ziel, an diesem Standort qualitativ hochwertiges Wohnen zu realisieren. Hierbei ist die bereits realisierte Nutzung des Nachbargrundstücks als Standort für das „Lippe Bad“ und die plangebietsübergreifende Attraktivierung der vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen über die Aufwertung des Lippehochufers als positiver Wohnstandortfaktor besonders zu berücksichtigen.

Basierend auf den grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen, das Grundstück für eine hochwertige Wohnnutzung vorzubereiten, wurde bereits 2003 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die aus diesem städtebaulichen Wettbewerb und durch die darauf folgenden modifizierten Anschlussplanungen allgemein formulierten städtebaulichen Ziele sollen nunmehr über eine entsprechend hochwertige städtebauliche Konzeption umgesetzt werden:

1. Realisierung des städtebaulichen Zieles, hochwertiges innerstädtisches Wohnen über qualitätsvolle Architektur zu gewährleisten.
2. Bewältigung der Lärmproblematik durch die Konrad-Adenauer-Straße durch Gebäudestellung, Grundrissplanung und technische Maßnahmen.
3. Einbeziehung der Lippe und Ihrer Randbereiche als Wohnstandort prägendes Qualitätsmerkmal.
4. Attraktivierung der vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen.
5. Detaillierte Aussagen zur inneren Erschließung und zum ruhenden Verkehr. Anbindung der inneren Erschließung an die Konrad-Adenauer-Straße und die Graf-Adolf-Straße. Trennung von motorisiertem Verkehr und Fuß-/Radverkehr. Erhalt und Ausbau der vorhandenen Wegeverbindungen entlang der Lippe.

Der bereits durch den Rat der Stadt Lünen am 19.06.2008 gefasste Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 201 „Lippedreieck“ ist aus formalen Gesichtspunkten aufzuheben und das Verfahren hierzu einzustellen, da das neue Plangebiet von der Flächengröße deutlich hinter dem Ursprungsplangebiet zurückbleibt. Abweichend von dem ursprünglichen Plangebiet, das neben dem nunmehr zu überplanenden Bereich auch den rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Gartenstraße und vor allem den nördlichen Lippeuferbereich umfasste, erstreckt sich das neue Plangebiet nur noch auf die westlich des „Lippe Bades“ gelegene Fläche zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Lippehochufer.

Der Bebauungsplan Nr. 201 „Lippewohnpark“ soll daher für das ca. 13.300 qm umfassende Plangebiet die planungsrechtliche Grundlage für eine qualitätsvolle und hochwertige, durch innerstädtische Wohnformen geprägte, Wohnbebauung schaffen. Eine „kleinmaßstäbliche“ Architektur ist zu vermeiden. Architektonisch ansprechende Gebäudetypologien sollen den zukünftigen Gebietscharakter prägen und dem neuen Wohnstandort zu einer eigenständigen Identität verhelfen. Der räumlichen Nähe zur Lippe mit ihren Sichtbeziehungen muss hierbei eine besondere Bedeutung zugemessen werden. Insbesondere der Übergang in den Naturraum der Lippe(-aue) und der Hochwasserschutz bedürfen einer besonderen Berücksichtigung. Für eine weitgehend einheitliche Qualitätsausbildung des gesamten neuen Wohnquartiers ist es darüber hinaus erforderlich, für den ruhenden Verkehr eine überzeugende Lösung zu finden. Zur Unterstützung des Konzeptes „Wohnen am Wasser“ ist daher das Parken, so weit praktikabel, in Tiefgaragen zu verorten.

Die Stadt Lünen beabsichtigt hierfür den Bebauungsplan Nr. 201 „Lippewohnpark“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf vorhabenbezogen der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden, was bei diesem Bebauungsplan mit rd. **10.000 m² Bruttogeschossfläche** nicht der Fall ist.

Gleichwohl sind eine überschlägige Umweltprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchzuführen. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erforderlich machen würden.

Stadt Lünen
Abteilung Stadtplanung