

VERWALTUNGSVORLAGE VL-131/2021

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL		
Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung	28.04.2021	öffentlich		
GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	beschließend	08.06.2021	3/20	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Flächennutzungsplan Lünen, 18. Änderung "Zeichenstraße" - Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans (Aufstellungsbeschluss)

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einnahmen:

- Planungskosten gem. Allgemeiner Gebührensatzung der Stadt Lünen: 5.000,00 €

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

Die Inklusionsverträglichkeit wird im Rahmen der internen Beteiligung mit den Fachabteilungen abgestimmt.

KLIMAVERTRÄGLICHKEIT

Die Belange des Klimaschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) i. V. m. § 1a Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Weitere Erläuterung im Sachverhalt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

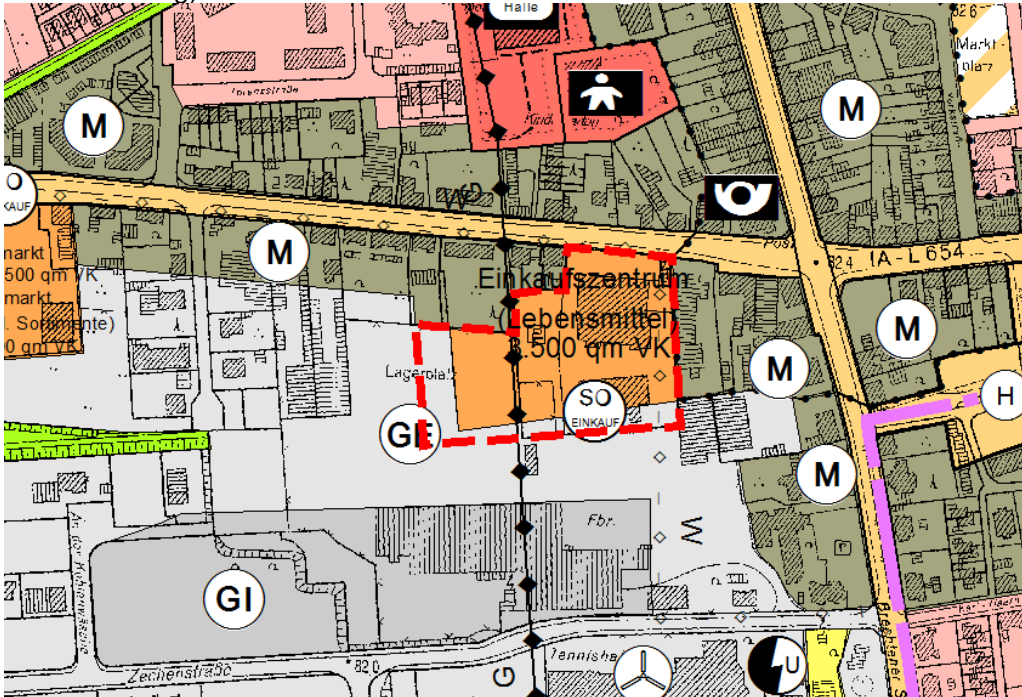
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung beschließt, das Verfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans Lünen einzuleiten (Flächennutzungsplan Lünen, 18. Änderung „Zeichenstraße“).

Der Bürgermeister

Plangebiet

Der Änderungsbereich befindet sich südlich der Mengeder Straße, im Stadtteilzentrum Lünen-Brambauer und umfasst den bestehenden Einzelhandelsstandort.

Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rote Kennzeichnung)



Im Vergleich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“, 2. Änderung (VL-130/2021) wird der Änderungsbereich der 18. FNP-Änderung weiter gefasst, da durch die Änderung die maximal zulässige Verkaufsfläche erhöht und somit der komplette Einzelhandelsstandort von der Planänderung erfasst wird. Im Zuge dessen wird die Sondergebietsdarstellung nach Westen und Süden hin plangrafisch entsprechend den Festsetzungen des für den Bereich bereits gültigen Bebauungsplans angepasst.

Planungsrechtliche Grundlagen

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dargestellt. Aufgrund dieser Darstellung wäre die Änderung des Flächennutzungsplans und die Änderung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel der Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO für die Erweiterung des bestehenden großflächigen Lebensmitteldiscounters nicht an Ziel 6.5-1 des LEP NRW angepasst. Voraussetzung für eine Übereinstimmung mit Ziel 6.5-1 ist die Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

Der Regionalplan Ruhr befindet sich aktuell jedoch im Neuaufstellungsverfahren. Der vom Regionalverband Ruhr (RVR) erarbeitete Entwurf stellt für den maßgeblichen Bereich ein ASB dar. Für die Aufstellung des Regionalplans Ruhr kann aktuell noch keine Planreife geltend gemacht werden. Somit gilt der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – bis zum Inkrafttreten des Regionalplans Ruhr weiter. Die Durchführung des Verfahrens der 18. FNP-Änderung steht somit in Abhängigkeit zum Regionalplanverfahren.

Der gültige FNP der Stadt Lünen aus dem Jahr 2006 stellt für den maßgeblichen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum (Lebensmittel), max. 3.500 qm VK“ dar. Mit dem Bebauungsplan Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“, 1. Änderung wird die maximal zulässige

Verkaufsfläche (VK) komplett ausgeschöpft.

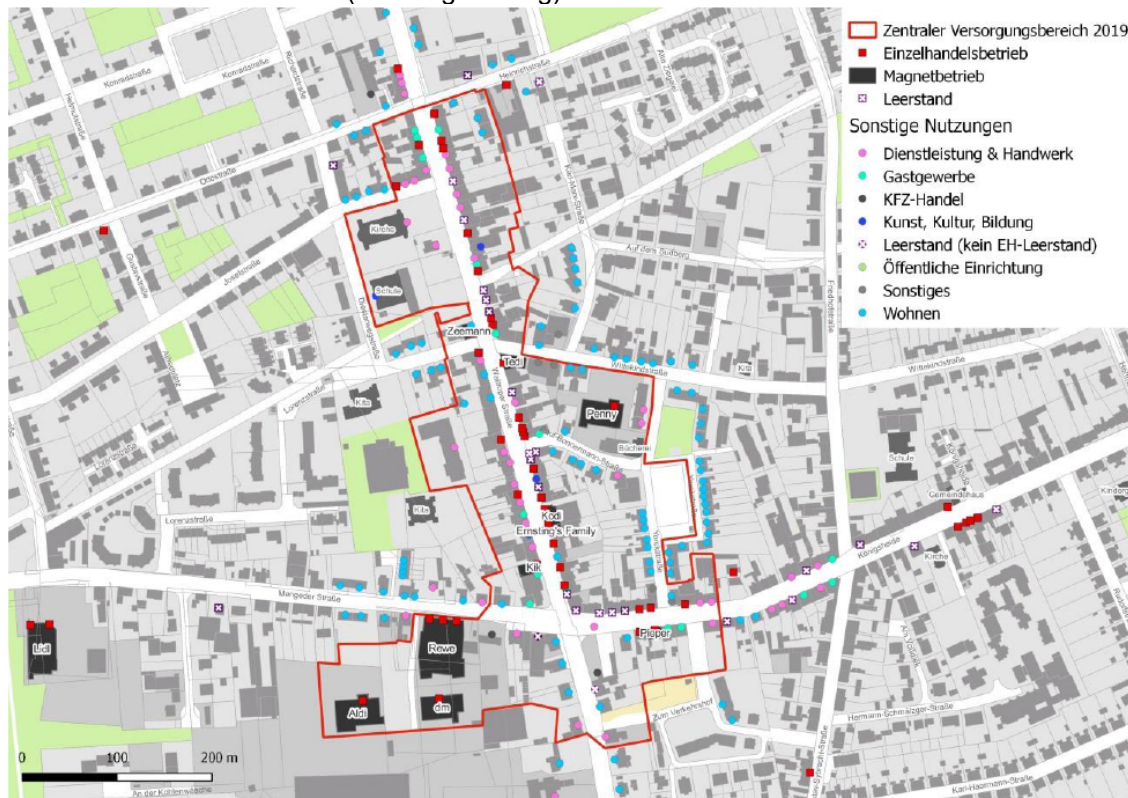
Im März 2021 wurde das Verfahren zur 16. Änderung „Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)“ des Flächennutzungsplans der Stadt Lünen eingeleitet (VL-198/2020). Ziel dieser Änderung ist es, die im Masterplan Lünen 2020 festgelegten und mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmten ZVB im FNP darzustellen. Zukünftig wird der Einzelhandelsstandort südlich der Mengeder Straße dann innerhalb eines gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 d dargestellten Zentralen Versorgungsbereichs liegen.

Planungsanlass

Der Lebensmittel-Discounter beabsichtigt seine Verkaufsfläche von 900 qm auf ca. 1.150 qm zu erweitern. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“, 1. Änderung setzt für den maßgeblichen Standort ein Sondergebiet SO Großflächiger Einzelhandel „Lebensmittel“ (Discounter) mit einer max. VK von 900 qm fest. Eine Verkaufsflächenvergrößerung ist auf Grundlage des bestehenden Planrechts somit nicht möglich. Daher soll der Bebauungsplan geändert werden (VL-130/2021). Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche des im FNP dargestellten „Einkaufszentrum (Lebensmittel)“ soll durch die 18. FNP-Änderung um 300 qm auf insgesamt 3.800 qm erhöht werden.

Der Standort liegt gem. Masterplan Einzelhandel 2020 der Stadt Lünen im Stadtteilzentrum (STZ) Brambauer. Gemäß den Handlungsempfehlungen soll die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs STZ Brambauer gesichert und gestärkt werden. Das Vorhaben dient der Sicherung und Stärkung des STZ Brambauer und stimmt somit mit den Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel überein.

Stadtteilzentrum Brambauer (rote Abgrenzung)



Quelle: Masterplan Einzelhandel 2020 der Stadt Lünen (Junker + Kruse)

Klimaverträglichkeit

Die Belange des Klimaschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a i. V. m. § 1a Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des Planverfahrens sind daher die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung weitergehend zu bearbeiten.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes innerhalb eines ZVB. Eine Stärkung der Nahversorgung in einem integrierten Bereich trägt zu einer Reduzierung der Fahrtwege mit einem Kfz bei und ist somit einer Ansiedlung im Stadtrandbereich vorzuziehen.

Im Fachinformationssystem des LANUV wird die Fläche in der Klimatopkarte als Gewerbe- und Industrieklima (offen) dargestellt. In der gesamtstädtischen Klimaaanalyse wird der Bereich als „Siedlungsbereich mit weniger günstiger thermischer Situation“ eingestuft. Die Fläche ist als Klimawandel-Vorsorgebereich (Klasse 3) gekennzeichnet.

Planverfahren

Da ein aufzustellender Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, ist der Flächennutzungsplan an dieser Stelle im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sind voraussichtlich die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens, die Betrachtung der Verkehrs- / Stellplatzsituation durch einen Gutachter sowie eine Betrachtung der Altlastensituation erforderlich. Ob weitere Gutachten notwendig sind, wird im Laufe des Verfahrens abgestimmt. Die Kosten der Gutachten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung das Verfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans nach Maßgabe des BauGB einzuleiten (Flächennutzungsplan Lünen, 18. Änderung „Zeichenstraße“).