

VERWALTUNGSVORLAGE VL-34/2024

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Fachbereich Stadtplanung & Bauordnung	07.02.2024	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	beschließend	10.04.2024	3/2024	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Bebauungsplan Lünen Nr. 11 "Buchenberg" **- Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans**

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Es entstehen ggf. Kosten für die Erstellung von Gutachten (Altlasten und Immissionen).

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

keine direkte beschlussbezogene Relevanz

KLIMAVERTRÄGLICHKEIT

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

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans Lünen Nr. 11 „Buchenberg“.

i.V. Arnold Reeker
Beigeordneter

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich südlich der Kupferstraße. Im Westen grenzt es an die Siedlung „Zum Wäldchen“, im Süden an eine Waldfläche (Buchenberg) und im Osten an ein Gewerbe- und Industriegebiet. Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Lünen Nr. 11 „Buchenberg“



Etwa die Hälfte der Fläche im westlichen Planbereich an der Straße Zum Wäldchen ist bzw. war bis zum Jahr 2020 bebaut. Der auf der anderen Hälfte aufstehende Wald war bei Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht vorhanden und ist seither sukzessiv entstanden.

Der „mittlere Bereich“ des Plangebiets ist fast vollständig durch Einzelhandelsbetriebe genutzt. Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich eine vollständig befestigte Stellplatzanlage.

Im östlichen Bereich des Plangebiets ist ein Elektrotechnik-Betrieb ansässig, der Produkte zum Schalten und Steuern entwickelt und fertigt. Im rückwärtigen Bereich des Betriebes befindet sich eine größere baulich angelegte Stellplatzanlage sowie eine bauliche, übererdete Anlage.

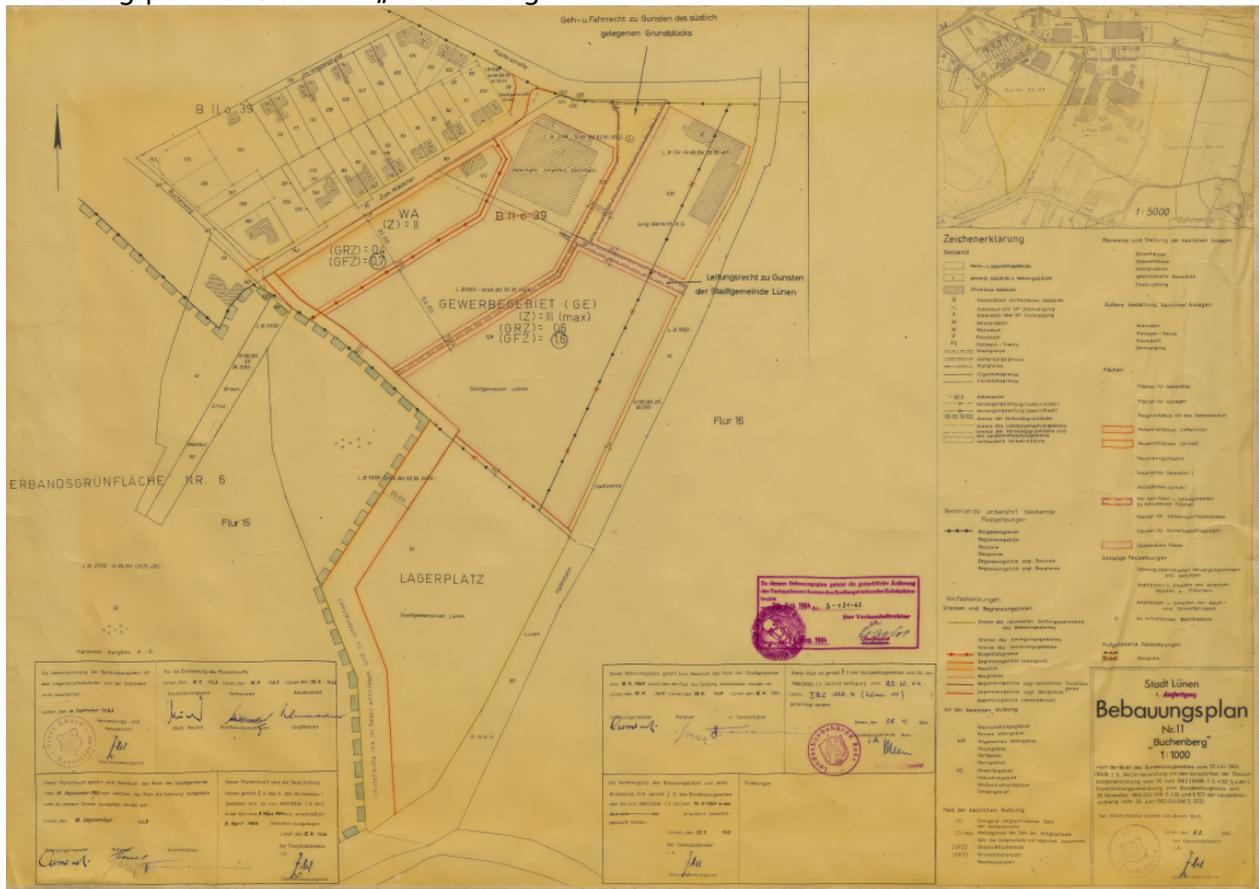
Auf dem Grundstück im ganz südlichen Plangebiet befindet sich das Grundstück einer Tiefbaufirma mit einem Bürogebäude, zwei Wohneinheiten sowie eine offene und eine geschlossene Lagerhalle. Unterschiedliche Materialien und Baustoffe werden in Schüttboxen und verteilt auf dem Betriebsgelände gelagert. Größere Aufschüttungen sind im nördlichen Bereich vorhanden. Gelagertes Material und abgestellte Fahrzeuge grenzen unmittelbar an den im Westen vorhandenen Wald. Im Norden begrenzt ein bepflanzter Wall das Grundstück zu dem benachbarten Elektrotechnikbetrieb.

Planungsrechtliche Grundlagen

Der Regionalplan Ruhr legt für den Bereich der Gewerbebetriebe einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und für den westlich angrenzenden Bereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lünen aus dem Jahr 2006 stellt für den Bereich der Gewerbebetriebe ein Gewerbegebiet (GE), für den Bereich der Einzelhandelsagglomeration ein Sondergebiet (SO) mit der Aufschrift „Einkaufszentrum - max. 4.000 qm VK“ und für die Fläche an der Straße Zum Wäldchen eine gemischte Baufläche (M) dar.

Bebauungsplan Lünen Nr. 11 „Buchenberg“



Der bestehende Bebauungsplan Lünen Nr. 11 „Buchenberg“, vom 14.11.1964, setzt für eine kleine Teilfläche an der Straße Zum Wäldchen ein Allgemeines Wohngebiet fest (Festsetzungen: WA, zwingend II-geschossig, GRZ 0,4, GFZ 0,7).

Für die weitere Fläche des Plangebiets ist ein Gewerbegebiet festgesetzt (Festsetzungen: GE, max. III-geschossig, GRZ 0,6, GFZ 1,6).

Ältere Baugebietsgrenzen im Plangebiet wurden aufgehoben (Kennzeichnung durch ein rotes x). Im nördlichen Plangebiet sind überbaubare Flächen festgesetzt. Im Bereich der Tiefbaufirma in südlichen Teil fehlt eine solche Festsetzung und der Begriff Lagerplatz ist aufgeführt.

Der außerhalb des Bebauungsplans befindliche Wald, damals Verbandsgrünfläche Nr. 6, wurde nachrichtlich dargestellt. Der Abstand der überbaubaren Flächen zum Wald ist im

Plan mit 8 m bzw. 20 m festgesetzt. Der Plan trifft hier eine Festsetzung als mit Rasen anzulegende Schutzfläche. Ergänzend sind im Plangebiet Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Maßgeblich ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962.

Planungsanlass und -ziel

Der Bebauungsplan setzt u.a. für den Bereich der bestehenden Einzelhandelsagglomeration ein Gewerbegebiet (GE) fest. Gemäß der für den Bebauungsplan maßgeblichen BauNVO von 1962 sind in einem GE Handelsbetriebe aller Art zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch ohne Größenbeschränkung und ohne Rücksicht auf den Umfang ihres (gemeindlichen oder übergemeindlichen) Einzugsbereiches oder auf sonstige städtebauliche Auswirkungen als „Gewerbebetriebe“ in Gewerbegebieten und Industriegebieten nach der BauNVO 1962 allgemein zulässig. Derartige Betriebe können nur im Einzelfall nach § 15 (1) BauNVO 1962 unzulässig sein. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment an diesem Standort ist nicht kompatibel mit den städtebaulichen Zielvorstellungen gemäß dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, so dass ein Steuerungs-/ Planerfordernis gesehen wird.

Daher soll für den Bereich der Einzelhandelsagglomeration ein Bebauungsplan gemäß § 9 (2a) BauGB zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche aufgestellt werden (s. VL-35/2024), über den der Einzelhandel gesteuert wird. Ziel ist der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. Während des Verfahrens wird noch geklärt, ob eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

Der Bebauungsplan Lünen Nr. 11 „Buchenberg“ mit der zugrundeliegenden veralteten BauNVO von 1962 ist nicht mehr dazu geeignet, der Entwicklungs- und Ordnungsfunktion der Bauleitplanung gerecht zu werden. Ein Großteil des Plangebiets ist bereits bebaut und das bestehende Planungsrecht somit ausgenutzt. Eine Beurteilung von zukünftigen Bauvorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB wird für den überwiegenden Teil der Fläche als ausreichend angesehen. Die erforderliche Steuerung des Einzelhandels soll über den oben benannten Bebauungsplan gem. § 9 (2a) BauGB erfolgen.

Das zukünftige Planungsrecht wird sich nach Aufhebung des Bebauungsplans Lünen Nr. 11 „Buchenberg“ und Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 9 (2a) BauGB wie folgt darstellen:

- Fläche A → Für diesen Bereich soll zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel durch einen Bebauungsplan gemäß § 9 (2a) BauGB ausgeschlossen werden (s. VL-35/2024). Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Lünen Nr. 246 „Kupferstraße-Süd“.
- Fläche B → Künftige Planungen sind nach § 34 BauGB zu beurteilen und müssen sich dementsprechend in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen:

§ 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) *Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

(2) *Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich*

die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

- Fläche C und D → Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird geprüft, ob diese Flächen gemäß § 34 BauGB oder 35 BauGB zu beurteilen sind.

Zukünftiges Planungsrecht



Klimaverträglichkeit

Die Stadtklimaanalyse der Stadt Lünen weist für den Aufhebungsbereich überwiegend ein Gewerbe- / Industrieklima (grau) aus. Ein Großteil der Flächen ist bereits versiegelt. Gewerbe- und Industrieklima ist gekennzeichnet durch stark sommerliche Aufheizung (Hitzestress) bei hohem Versiegelungsgrad, relativer Trockenheit sowie durch Emissionen von Lärm und Schadstoffen. Die Emissionsstruktur ist stark abhängig von der Art der gewerblichen Nutzung. In Kombination kann es verstärkt zu immissionsklimatischen und bioklimatischen Belastungssituationen führen.

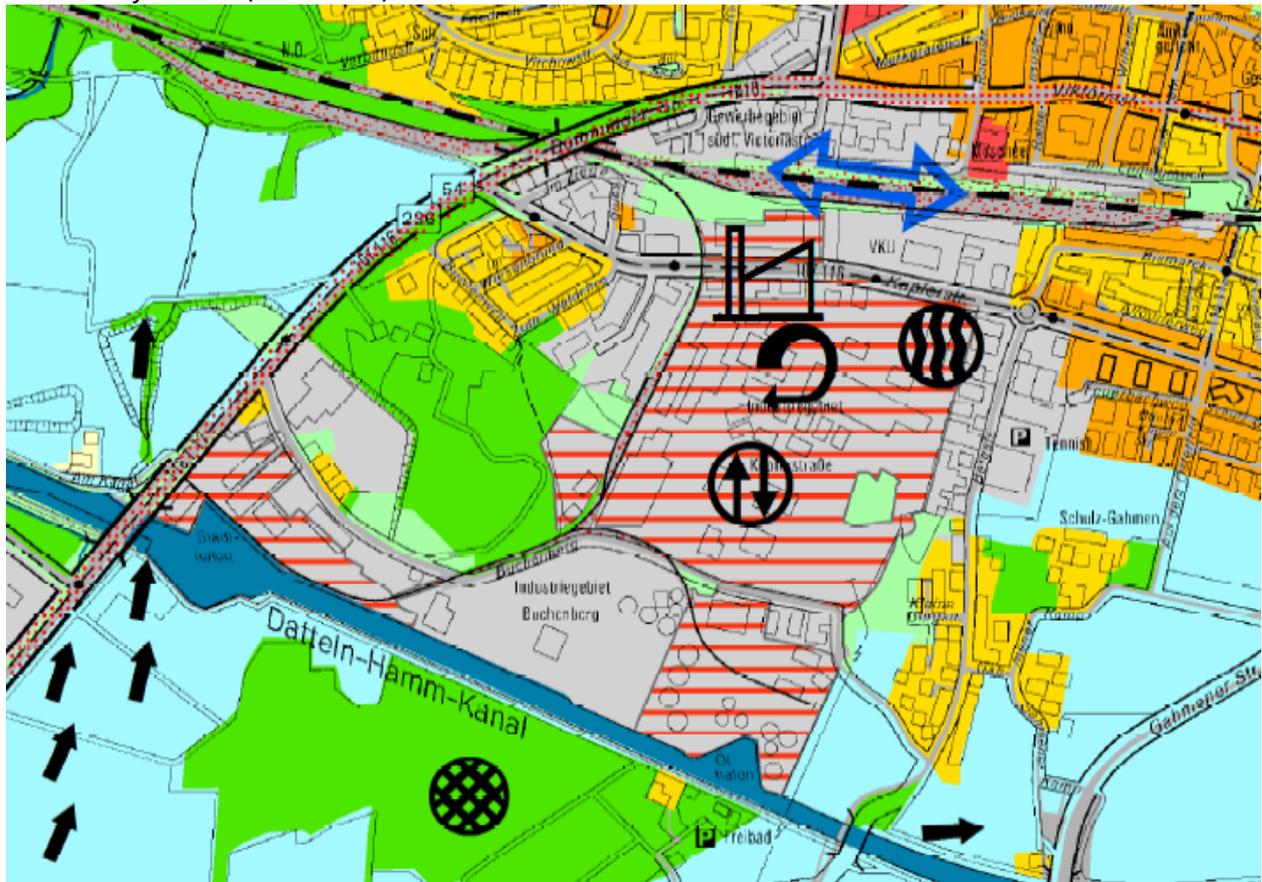
Eine Teilfläche im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ist als Stadtrandklima (gelb) dargestellt. Ein Stadtrandklima zeichnet sich durch eine meist aufgelockerte Bebauung mit schwachen Wärmeinseln und ausreichendem Luftaustausch aus.

Die unbebaute Fläche innerhalb der Fläche B ist als Klima innerstädtischer Grünflächen (hellgrün) dargestellt. Je nach Bewuchs werden die Temperatur und Strahlungsamplituden mehr oder weniger stark gedämpft. Meist bioklimatisch handelt es sich um wertvolle „Klimaoa-

sen“ ohne bedeutende Fernwirkung. Die Kaltluftproduktion innerstädtischer Grünflächen kann daher der Entstehung großflächiger Wärmeinseln entgegenwirken.

Fläche C ist als Waldklima (dunkelgrün) ausgewiesen. Bei diesem Klimatoptyp werden Strahlungs- und Temperaturschwankungen im Vergleich zur offenen Landschaft gedämpft. Die Luftfeuchtigkeit ist erhöht. Im Stammraum herrscht Windruhe und eine größere Luftreinheit. Grundsätzlich stellen Waldflächen aufgrund der sehr geringen thermischen und bioklimatischen Belastungen wertvolle Regenerations- und Erholungsräume dar.

Klimaanalysekarte (Ausschnitt)



Durch die Aufhebung des Bebauungsplans in Kombination mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 9 (2a) BauGB zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche für eine Teilfläche wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in diesem Bereich besser steuerbar. Der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche entspricht dem Leitbild einer „gesamtstädtischen, räumlich-funktionalen Gliederung“ des Masterplans Einzelhandel der Stadt Lünen. Durch die Stärkung von Versorgungsstrukturen in integrierten Bereichen und den Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in nicht-integrierten Bereichen werden die Kfz-Fahrtwege innerhalb des Stadtgebietes reduziert. Somit trägt der Grundgedanke des Masterplans Einzelhandel dem Klimaschutz Rechnung. Die Entwicklung ist daher grundsätzlich vor dem Hintergrund der Klimaverträglichkeit positiv zu bewerten.

Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Aufhebung. Somit ist für die Aufhebung eines rechtswirksamen Bebauungsplans ein Aufhebungsverfahren erforderlich, für das die gleichen Verfahrensregeln gelten, wie für die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Lünen Nr. 11 „Buchenberg“ ist in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans Lünen Nr. 246 „Kupferstraße-Süd“ zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche zu sehen (s. VL-35/2024). Ob ein Altlasten-, Immissionsgutachten oder weitere Gutachten erforderlich sind, wird im Laufe des Verfahrens abgestimmt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans Lünen Nr. 11 „Buchenberg“ in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans Lünen Nr. 246 „Kupferstraße-Süd“ für den Bereich der Einzelhandelsagglomeration und den westlich angrenzenden Teilbereich (s. VL-35/2024). Das Gebiet des künftigen Bebauungsplans ist in dem als Anlage beigefügten Plan dargestellt.