

VERWALTUNGSVORLAGE VL-198/2020

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung	09.11.2020	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	beschließend	23.02.2021	1/20	2
Haupt- und Finanzausschuss	beschließend	04.03.2021	1/20	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Flächennutzungsplan Lünen, 16. Änderung „Zentrale Versorgungsbereiche“

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

keine direkten Auswirkungen

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

Im Rahmen der vorbereitenden Planung keine direkte Relevanz

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 Umwelt beschließt, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die Flächen der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) gem. Masterplan Einzelhandel 2020 der Stadt Lünen zu ändern (Flächennutzungsplan Lünen, 16. Änderung „Zentrale Versorgungsbereiche“).

Der Bürgermeister

Planungsanlass

Der Rat der Stadt Lünen hat den Masterplan Lünen 2020 am 25.06.2020 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit ihrem Testat vom 21.07.2020 die im Masterplan Einzelhandel definierten zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) als abgestimmt bestätigt. Damit liegt der Stadt Lünen mit dem Masterplan Einzelhandel 2020 ein fundiertes „städtebauliches Konzept“ vor, das die räumliche Steuerung des Einzelhandels im Sinne einer zielgerichteten Einzelhandelsentwicklung ermöglicht.

Die formulierten Ziele und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung stellen, unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation und der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren, eine Grundlage für künftige stadtentwicklungspolitische Entscheidungen dar.

Planungsrechtliche Grundlagen

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2006 sind folgende Bereiche nachrichtlich als „Versorgungsbereiche“ *gekennzeichnet*:

- Jägerstraße (Lünen-Süd)
- Waltroper Straße (Brambauer West)
- Königsheide (Brambauer Ost)
- Münsterstraße (Lünen Nord)
- Preußenstraße (Horstmar)
- Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße (Nordlünen)
- Schützenstraße (Lünen Nord)
- Alstedder Straße (Alstedde)
- Im Drubbel / Heinrich-Imig-Straße (Alstedde)
- Niederadener Straße (Horstmar / Grenze Niederaden)
- Friedrichstraße (Geistviertel)
- Borker Straße (Alstedde / Grenze Nordlünen)

Seit 2013 (BauGB-Novelle) können Zentrale Versorgungsbereiche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 d als solche im FNP *dargestellt* werden. Sie werden dann also nicht mehr nachrichtlich übernommen, sondern bekommen eine eigene Darstellungskategorie. Die inhaltliche Überprüfung und Änderung der ZVB fand im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Lünen 2020 statt. Die Kennzeichnung der oben benannten Bereiche ist somit sowohl inhaltlich als auch formell nicht mehr aktuell.

Planungsziel

Die im Masterplan Lünen 2020 festgelegten und mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmten ZVB sollen im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt werden.

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben- oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhan-

del hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen.

Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

- Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie).
- Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.

Die zur Einordnung und Abgrenzung der ZVB in der Stadt Lünen untersuchten Kriterien sind im Masterplan Einzelhandel 2020 im Detail nachzulesen (Junker + Kruse, S. 85 ff.).

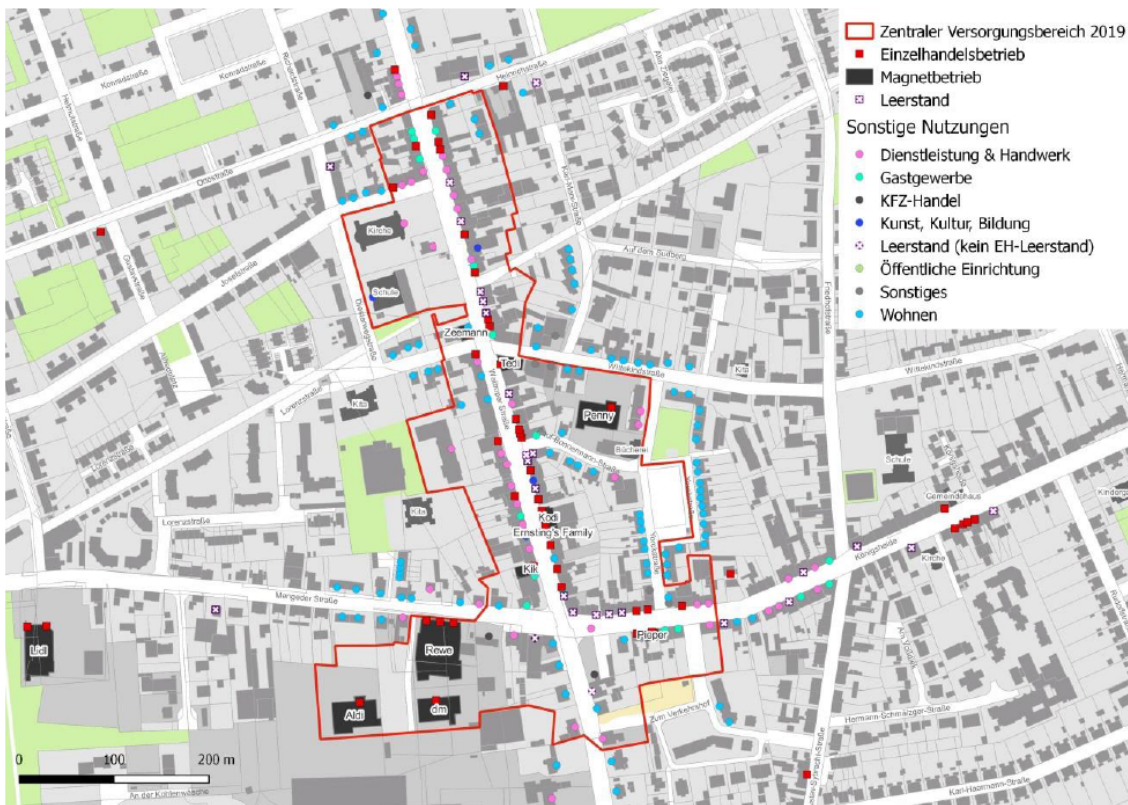
Der Masterplan Einzelhandel 2020 der Stadt Lünen enthält die Festlegung und räumliche Darstellung von insgesamt sieben zentralen Versorgungsbereichen:

- Hauptzentrum Innenstadt Lünen
- Stadtteilzentrum Brambauer
- Stadtteilzentrum Lünen-Süd
- Nahversorgungszentrum Alstedde
- Nahversorgungszentrum Horstmar
- Nahversorgungszentrum Münsterstraße
- Nahversorgungszentrum Brambauer-Ost

Hauptzentrum Innenstadt Lünen



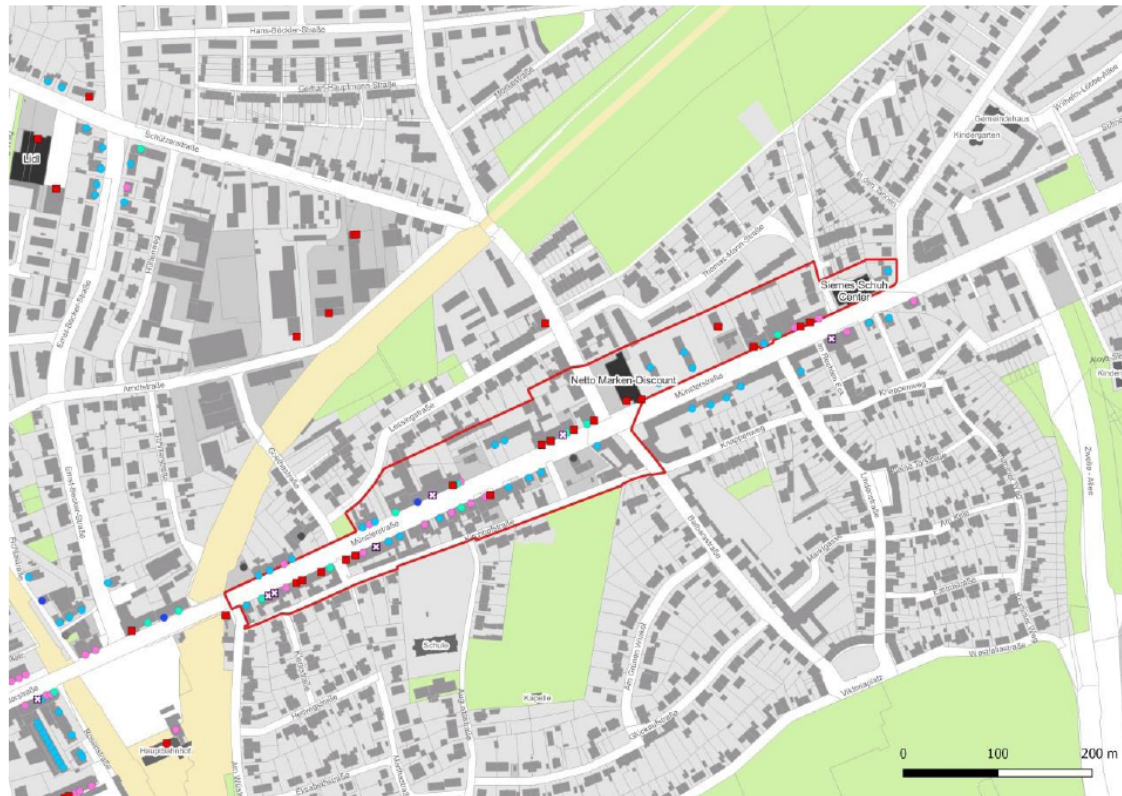
Stadtteilzentrum Brambauer



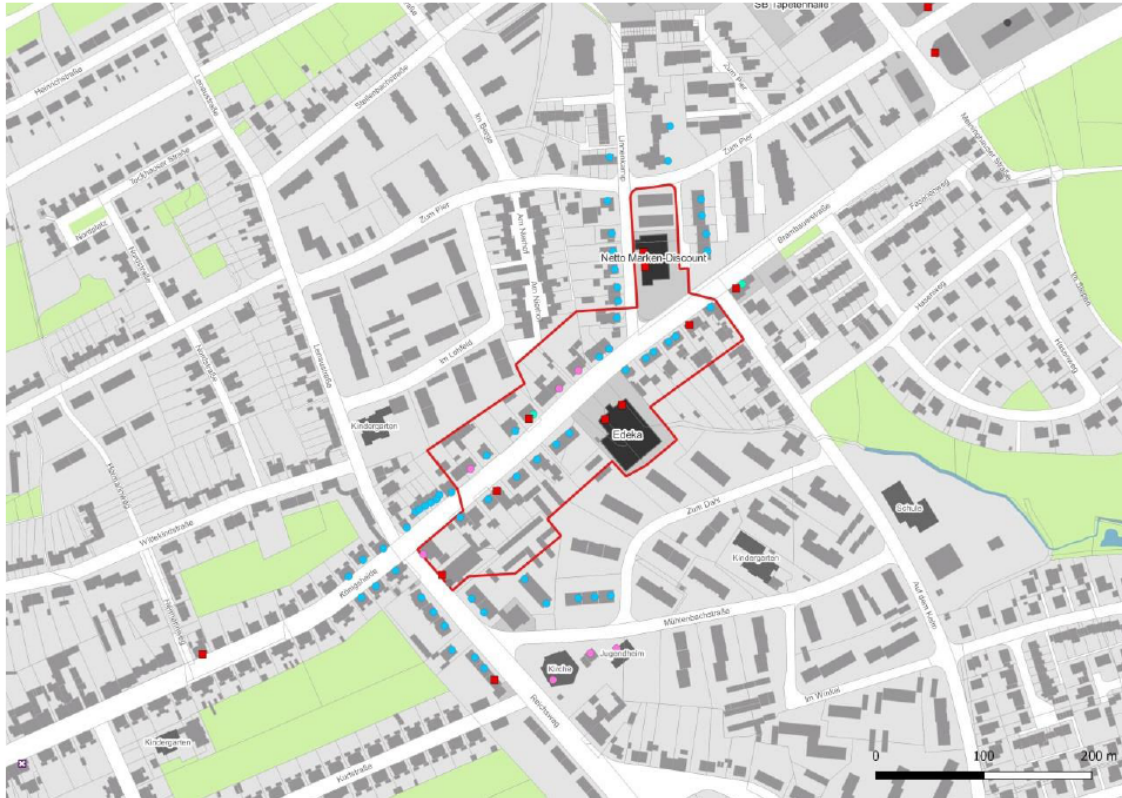
Nahversorgungszentrum Horstmar



Nahversorgungszentrum Münsterstraße



Nahversorgungszentrum Brambauer-Ost



Maßgeblich für die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in den Übersichtsplänen ist jeweils die durchgezogene rote Linie. Diese Abgrenzungen sollen in den Flächennutzungsplan übernommen werden und die bisherigen Kennzeichnungen der Versorgungsbereiche ersetzen.

Im Flächennutzungsplan von 2006 sind die City, Brambauer und Lünen-Süd punktuell als Siedlungsschwerpunkte (SSP) gekennzeichnet. Im Rahmen des Planverfahrens wird geprüft, ob diese Kennzeichnung entfallen soll.

Klimaverträglichkeit

Der Masterplan Einzelhandel verfolgt das Leitbild einer „gesamtstädtischen, räumlich-funktionalen Gliederung“. Das bedeutet, dass der Einzelhandel auf bestimmte Standorte im Lünen Stadtgebiet konzentriert wird. Durch die Stärkung von Versorgungsstrukturen in integrierten Bereichen werden die Fahrtwege mit einem Kfz reduziert. Somit trägt der Grundgedanke des Masterplans Einzelhandel dem Klimaschutz Rechnung. Durch die Übernahme der im Masterplan Einzelhandel 2020 festgelegten ZVB in den Flächennutzungsplan, werden diese formal in die Bauleitplanung übernommen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt das erforderliche Verfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans nach Maßgabe des BauGB einzuleiten und durchzuführen.