

VERWALTUNGSVORLAGE VL-130/2021

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL		
Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung	27.04.2021	öffentlich		
GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	beschließend	08.06.2021	3/20	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Bebauungsplan Lünen Nr. 84 "Zechenstraße", 2. Änderung

a) Aufhebung des am 28.08.2012 gefassten Beschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 "Zechenstraße"

b) Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 "Zechenstraße" (Aufstellungsbeschluss)

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einnahmen:

- Planungskosten gem. Allgemeiner Gebührensatzung der Stadt Lünen: 10.000,00 €

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

a) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung beschließt die Aufhebung des am 28.08.2012 gefassten Beschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“.

b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung beschließt, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ einzuleiten. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“, 2. Änderung.

Der Bürgermeister

Plangebiet

Der Änderungsbereich befindet sich südlich der Mengeder Straße, im Stadtteilzentrum Lünen-Brambauer und umfasst einen Großteil des Flurstücks 908 (Gemarkung Brambauer, Flur 8). Auf dem Flurstück befindet sich aktuell ein Lebensmittel-Discounter mit zugehöriger Stellplatzanlage.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ mit Eintragung des Änderungsbereichs (2. Änderung, rot)



Planungsrechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ ist seit dem 12.06.1980 rechtskräftig und umfasst mit seinem Plangebiet den Bereich zwischen der Mengeder Straße im Norden, der Brechterner Straße im Osten und der Zechenstraße (alt) im Süden. Im Westen endet der Geltungsbereich nach einer Bautiefe westlich des Stichweges der Mengeder Straße. Angrenzend liegen die Bebauungspläne Nr. 67 „Schulenkamp“ und Nr. 165 „Minister Achenbach“.

Am 10.08.1999 wurde der Beschluss zur 1. Änderung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Änderungsbereich umfasste damals das komplette Bebauungsplangebiet. Die Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Juni / Juli 2001 durchgeführt. Da der geplante Grunderwerb zu Erschließungszwecken im Bereich Mengeder Straße / Zechenstraße nicht möglich war, wurde das Änderungsverfahren seinerzeit ruhen gelassen. Dem damaligen Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr wurde dies am 04.12.2001 mitgeteilt. Am 11.11.2008 wurde der Beschluss gefasst, dieses Änderungsverfahren einzustellen und nur einen ca. 17.000 qm großen Teilbereich zu ändern (1. Änderung (neu)). Die 1. Änderung umfasst den jetzigen Einzelhandelsstandort an der Mengeder Straße und hat u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorhandenen Lebensmittel-Discounter geschaffen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ ist seit dem 04.05.2012 rechtskräftig.

Am 28.08.2012 hat der damalige Ausschuss für Stadtentwicklung die Änderung des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ beschlossen (2. Änderung, VL-97/2012), um die gewerblich-industriellen Nutzungsmöglichkeiten langfristig zu sichern und neu zu ordnen. Der Änderungsbe- reich sollte den Geltungsbereich des Ursprungsplans mit Ausnahme des Teilbereichs der 1. Ände- rung umfassen. Das Verfahren wurde seinerzeit jedoch ruhen gelassen und wird hiermit einge- stellt.

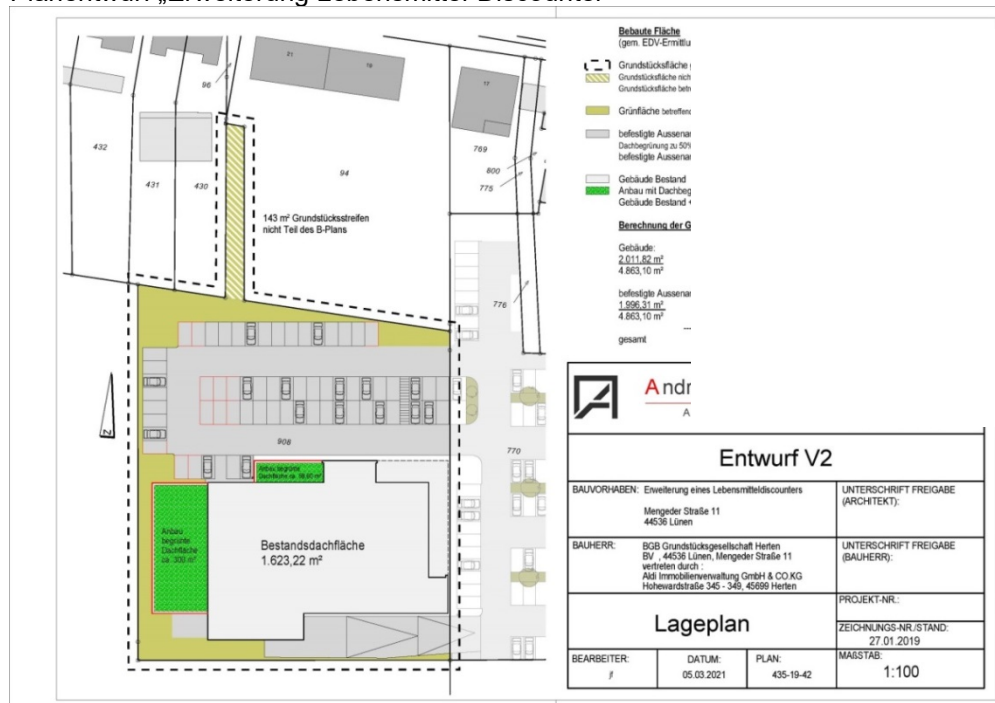
Der Flächennutzungsplan stellt für den Einzelhandelsstandort an der Mengeder Straße ein Son- dergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum (Lebensmittel), max. 3.500 qm VK“ dar. Mit dem Bebauungsplan Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“, 1. Änderung wird die maximal zulässige VK komplett ausgeschöpft. Da ein aufzustellender Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (§ 8 Abs. 2 BauGB) und dies mit der aktuellen Darstellung nicht möglich ist, ist der Flächennutzungsplan an dieser Stelle zu ändern (18. Änderung, VL-131/2021). Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Planungsanlass

Der Lebensmittel-Discounter beabsichtigt seine Verkaufsfläche (VK) von 900 qm auf ca. 1.150 qm zu erweitern. Der aktuelle rechtskräftige Bebauungsplan Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“, 1. Ände- rung setzt für den maßgeblichen Standort ein Sondergebiet SO Großflächiger Einzelhandel „Le- bensmittel“ (Discounter) mit einer max. VK von 900 qm fest. Eine Verkaufsflächenvergrößerung ist auf Grundlage des bestehenden Planrechts somit nicht möglich.

Der Standort liegt gem. dem 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 Master- plans Einzelhandel überein.

Planentwurf „Erweiterung Lebensmittel-Discounter“



Die genauen Plandetails werden noch im weiteren Planverfahren geklärt.

Klimaverträglichkeit

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

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 und in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

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 (VL-131/2021).

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 den am 28.08.2012 gefassten Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zeichenstraße“ einzustellen und einen neuen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 "Zeichenstraße" herbeizuführen (Bebauungsplan Lünen Nr. 84 „Zeichenstraße“, 2. Änderung).