

VERWALTUNGSVORLAGE VL-35/2024

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Fachbereich Stadtplanung & Bauordnung	13.02.2024	öffentlich

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

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

**Bebauungsplan Lünen Nr. 246 "Kupferstraße-Süd"
- Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans**

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Es entstehen Kosten für die Erstellung von Gutachten (Einzelhandel, ggf. 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

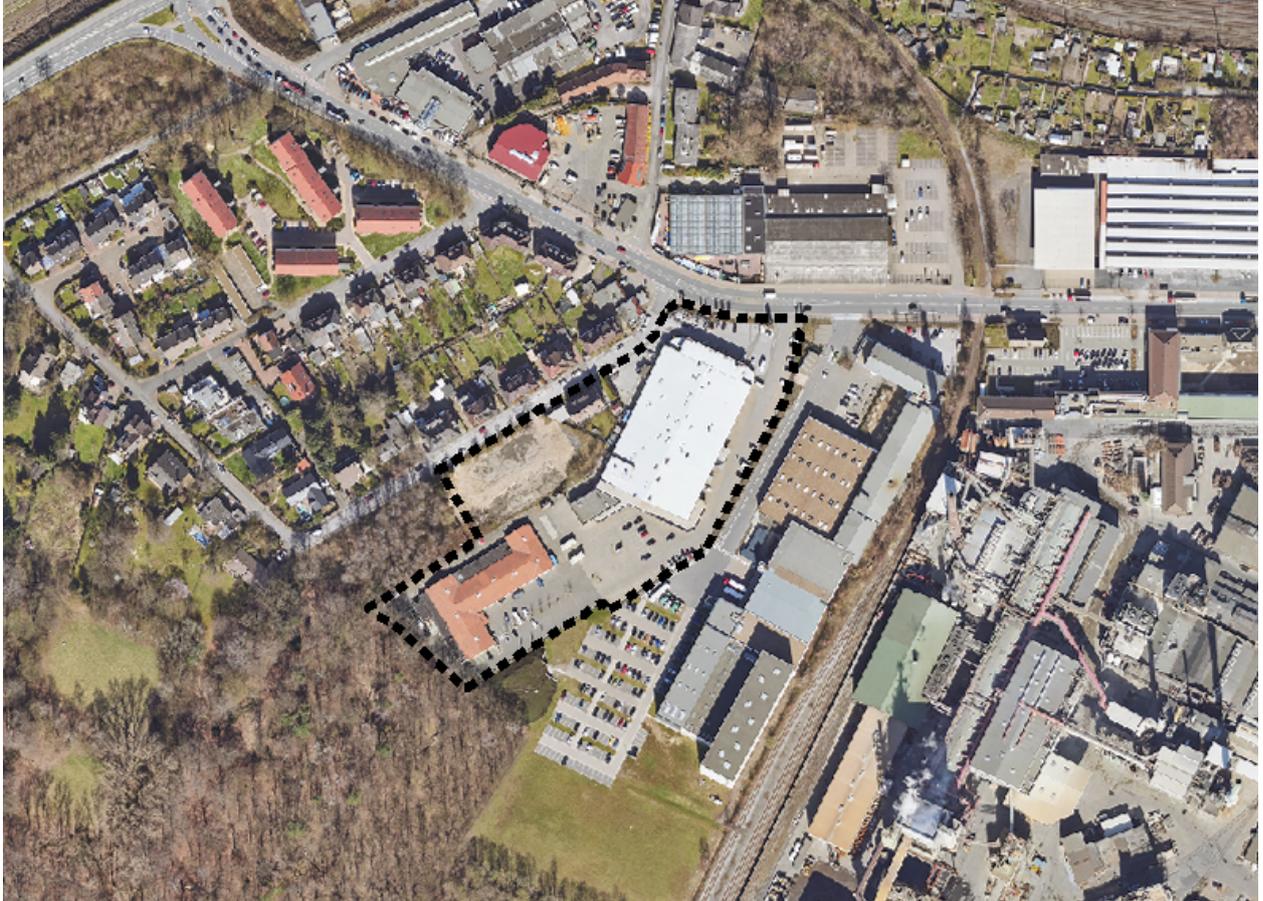
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Lünen Nr. 246 „Kupferstraße-Süd“. Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 2a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt werden.

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 Gewerbegebiet. Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Lünen Nr. 246 „Kupferstraße-Süd“



Das Plangebiet ist fast vollständig durch Einzelhandelsbetriebe genutzt. Aktuell befinden sich hier ein Tierfachmarkt, ein Getränkemarkt, ein Bekleidungs-Discounter, ein Schreibwarenfachgeschäft, ein Bettwaren- / Matratzenfachmarkt sowie ein Discountmarkt aus dem Bereich Haushalt, Bekleidung und Dekoration. Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich eine befestigte Stellplatzanlage. Die Betriebe haben teilweise zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

Eine Teilfläche im nordwestlichen Bereich des Plangebietes war bis zum Jahr 2020 mit einem Gebäude für einen Handwerksbetrieb bebaut. Aktuell liegt diese Fläche brach. Bisher gab es verschiedene Anfragen. Eine konkrete Nachnutzung steht jedoch noch nicht fest. Des Weiteren befindet sich ein Wohngebäude in diesem Bereich.

Planungsrechtliche Grundlagen

Der Regionalplan Ruhr legt für diesen Bereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lünen aus dem Jahr 2006 stellt 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.

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 Plangebietes ist ein Gewerbegebiet festgesetzt (Festsetzungen: GE, max. III-geschossig, GRZ 0,6, GFZ 1,6). Der Bebauungsplan Lünen Nr. 11 „Buchenberg“ soll parallel zu diesem Bebauungsplan aufgehoben und in dem oben gekennzeichneten Bereich durch den Bebauungsplan Lünen Nr. 246 „Kupferstraße-Süd“ ersetzt werden (s. VL-34/2024). Dieses Bebauungsplanverfahren und das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans Lünen Nr. 11 „Buchenberg“ stehen in einem untrennbaren Zusammenhang.

Masterplan Einzelhandel als städtebauliches Entwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Lünen hat den Masterplan Einzelhandel Lünen 2020 am 25.06.2020 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Entsprechend der systematischen Stellung in § 1 (6) Nr. 11 BauGB stellt der Masterplan Einzelhandel als städtebauliches Entwicklungskonzept einen Abwägungsbelang dar.

Standortstrukturmodell



Quelle: Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel 2020 Stadt Lünen, S. 83

Die Abbildung zeigt das Lüner Standortstrukturmodell. Zwei Kategorien stellen dabei die wesentlichen Bestandteile der Lüner Standortstruktur dar: die zentralen Versorgungsbereiche und die Ergänzungsstandorte.

Den zentralen Versorgungsbereichen liegt eine dreistufige Gliederung in Hauptzentrum, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren zu Grunde. Bei den Ergänzungsstandorten sind die Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die der Gewährleistung der Nahversorgung dienen, und die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) zu unterscheiden. Dezentrale Standorte, die diesen Standortkategorien nicht entsprechen, wie etwa die Fachmärkte mit zentrenrelevanten Angeboten in städtebaulich nicht integrierten Lagen an der Kupferstraße stellen in diesem Zusammenhang Bestandsstandorte (ohne Entwicklungsperspektive) dar (vgl. Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel 2020 Stadt Lünen, S. 82 ff).

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans Lünen Nr. 246 „Kupferstraße-Süd“ ist dem Fachmarktstandort Kupferstraße zuzuordnen. Standorte für Fachmärkte dienen im Sinne der Zielkonzeption (Standortstruktur) der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Sie ergänzen mit ihrem Angebot funktional die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur. Fachmarktstandorte sollen gemäß Masterplan Einzelhandel keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur entfalten. Zentrenrelevante Sortimente sollten gemäß Masterplan Einzelhandel lediglich als Randsortimente angeboten werden, welche zentrenverträglich zu begrenzen sind. Das impliziert, dass bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zum einen Bestandsschutz genießen, zum anderen sollte im Sinne des Zentrenschutzes im Planungsfall eine Umnutzung in Richtung nicht-zentrenrelevanter Sortimente gelenkt werden (vgl. Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel 2020 Stadt Lünen, S. 93 ff).

Planungsanlass und -ziel

Der Bebauungsplan Lünen Nr. 11 „Buchenberg“ setzt für den Bereich der bestehenden Einzelhandelsagglomeration ein Gewerbegebiet (GE) fest. Gemäß der für den Bebauungsplan maßgeblichen Baunutzungsverordnung (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.

Eine Steuerung des Einzelhandels ist mit dem bestehenden Planungsrecht somit nicht möglich. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment an diesem Standort ist jedoch nicht kompatibel mit den städtebaulichen Zielvorstellungen gemäß dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, so dass ein Steuerungs-/ Planerfordernis gesehen wird.

Auch Ziel 6.5-8 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) begründet ein Planerfordernis. Demnach haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Es ist sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Daher soll zum Schutz (Erhalt) und der Stärkung (Entwicklung) der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der Stadtteilzentren

Lünen-Süd und Brambauer und auch der Nahversorgungszentren für den Bereich der Einzelhandelsagglomeration an der Kupferstraße ein Bebauungsplan gemäß § 9 (2a) BauGB aufgestellt werden, über den der Einzelhandel gesteuert wird. Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) kann nach dieser Regelung zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 (1) und (2) BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Ziel ist vorliegend der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. Der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB soll im Übrigen unberührt bleiben.

Während des Verfahrens wird noch geklärt, ob der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt eingestuft werden kann oder ob eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

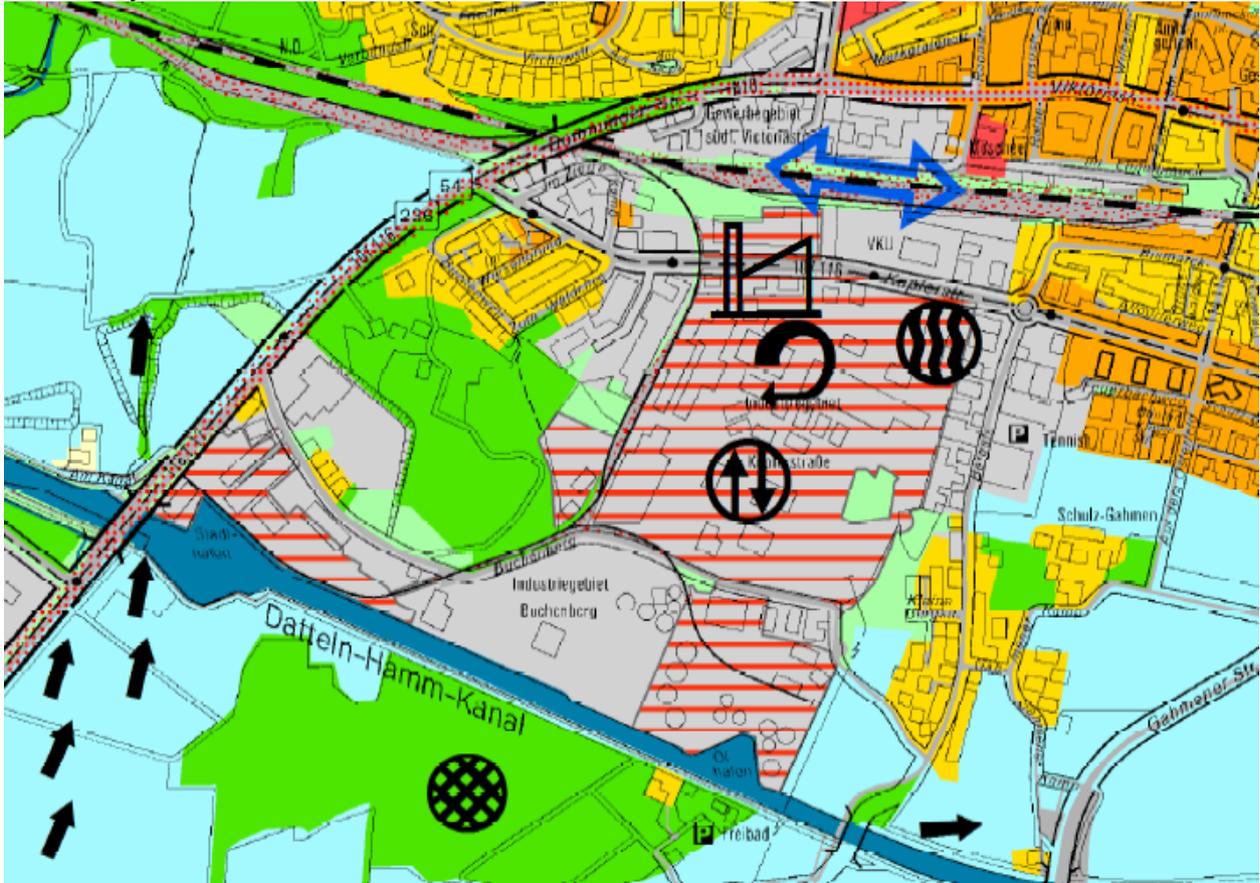
Klimaverträglichkeit

Die Stadtklimaanalyse der Stadt Lünen weist für den Aufhebungsbereich überwiegend ein Gewerbeklima (grau) aus. Ein Großteil der Flächen ist bereits versiegelt. Gewerbeklima 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.

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

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans in Kombination mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 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 „gesamtsädtischen, 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 können die Kfz-Fahrtwege innerhalb des Stadtgebietes reduziert werden. Somit trägt der Grundgedanke des Masterplans Einzelhandel dem Klimaschutz Rechnung. Die Entwicklung ist daher grundsätzlich vor dem Hintergrund der Klimaverträglichkeit positiv zu bewerten.

Klimaanalysekarte (Ausschnitt)



Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplan Lünen Nr. 246 „Kupferstraße-Süd“ erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren in Kombination mit § 9 (2a) BauGB zum Schutz und der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche. Das Planverfahren ist in Verbindung mit dem Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans Lünen Nr. 11 „Buchenberg“ (s. VL-34/2024) zu sehen. Zur Durchführung der Planverfahren ist die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens erforderlich. 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 Aufstellung des Bebauungsplans Lünen Nr. 246 „Kupferstraße-Süd“ gemäß § 9 (2a) in Verbindung mit § 13 BauGB zum Schutz und der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Das Gebiet des künftigen Bebauungsplans ist in dem als Anlage beigefügten Plan dargestellt.