

**VERWALTUNGSVORLAGE VL-52/2018**

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL		
Stadtplanung	27.04.2018	öffentlich		
GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Rat der Stadt Lünen	beschließend	03.05.2018	2/18	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

**Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“**

- a) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes**  
**b) Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

noch nicht abschätzbar

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

keine direkte beschlussbezogene Relevanz; Inklusionsaspekte werden im Zug der Konkretisierung der Planung berücksichtigt

BESCHLUSSVORSCHLAG

- a) Der Rat der Stadt Lünen beschließt für die östliche Teilfläche der Zechenbrache Victoria I/II die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“. Der Plan ersetzt nach Rechtskraft für den Planbereich den geltenden Bebauungsplan Lünen Nr.62 „Victoria“, 1. Änderung.
- b) Der Rat der Stadt Lünen beschließt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wie folgt durchzuführen: Der Entwurf des Bebauungsplans ist zu gegebener Zeit für die Dauer von vier Wochen öffentlich auszulegen. Während dieses Zeitraums ist allen interessierten Bürgern Gelegenheit zur Information und Erörterung zu geben. Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses wird zudem eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Der Bürgermeister

### Planungsrechtlicher Status Quo

Der Bebauungsplan Lünen Nr. 62 „Victoria“ wurde am 24.7.1980 rechtsverbindlich und setzt von Norden nach Süden gegliedert fest: WA-, GE- und GI-Gebiete; für den zu dieser Zeit noch aktiven Zechenstandort: Sondergebiet-Bergbaubetriebsfläche. Von den bisher zwei eingeleiteten Änderungen wurde die erste Änderung (südliche Teilfläche der Westfaliastraße) am 1.3.1985 rechtsverbindlich. Für die Teilfläche des ehemaligen Sportplatzes Am Wüstenknapp wurde 2014 der Bebauungsplan 202 zur Rechtskraft gebracht, der dort die planerischen Festsetzungen für ein Wohngebiet trifft.

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan von 2006 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans von der Darstellung ausgenommen.

In den letzten zwei Jahrzehnten wurden eine Reihe unterschiedlichster Nutzungskonzepte entwickelt, die aber alle nicht als Grundlage für eine Bebauungsplanänderung dienen konnten. Die ökonomische Umsetzung ließ sich regelmäßig nicht darstellen.

Anfang 2012 verkündete das Gesundheitsministerium des Landes NRW seine Entscheidung, auf dem Gelände der RAG eine von fünf neuen Maßregelvollzugskliniken (Forensik) zu errichten. Damit traten die Aktivitäten zur Wiedernutzung der Fläche Viktoria I/II in eine neue Phase. Die Stadt Lünen hat juristische Schritte gegen eine Forensik-Ansiedlung auf der RAG-Fläche eingeleitet, das gerichtliche Verfahren, dessen Gegenstand der positive Bescheid auf die Bauvoranfrage des Landes ist, dauert noch an. Im Zuge der kommunalpolitischen Auseinandersetzung über das Thema Forensik ist die Fläche wieder sehr viel stärker in den Fokus der Stadtentwicklung gerückt.

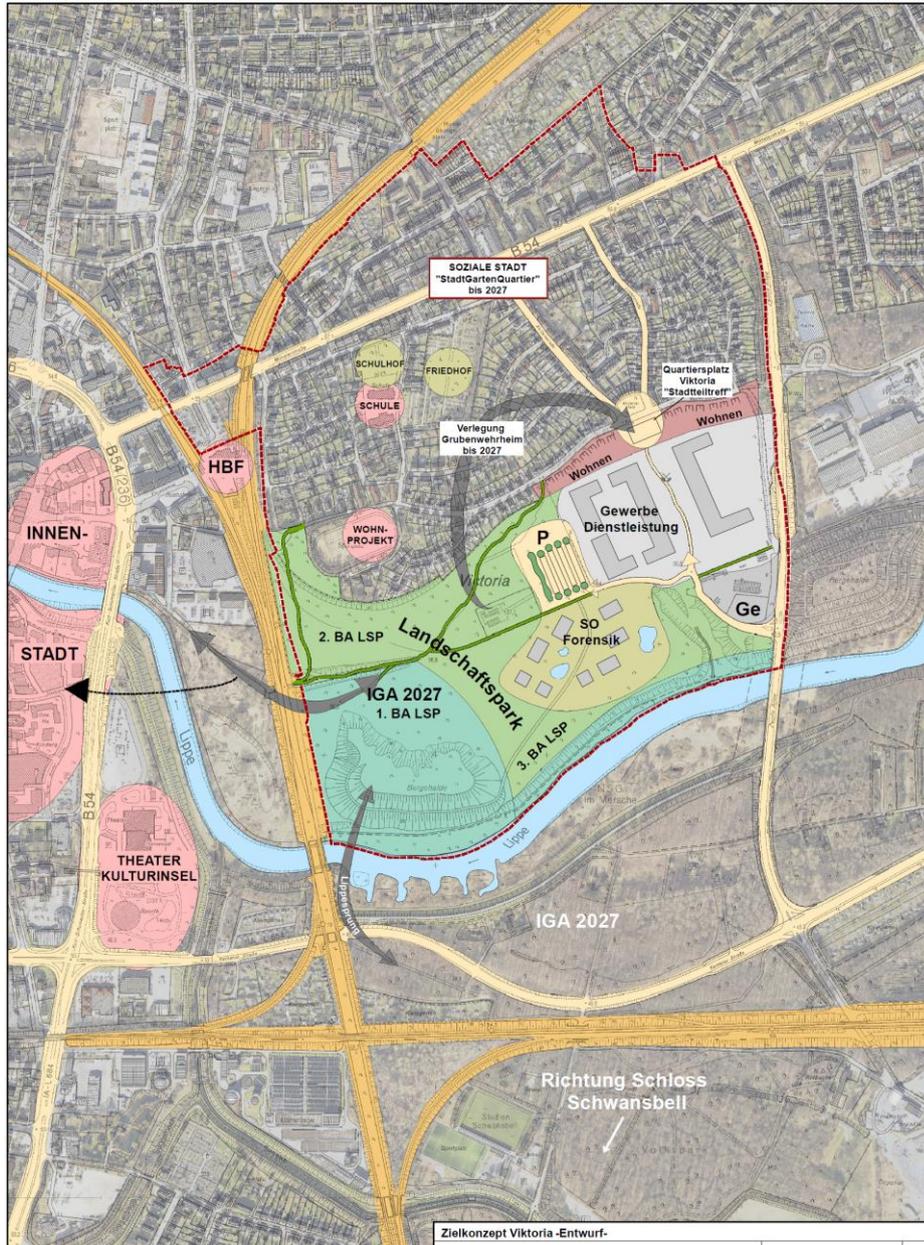
Eine Reihe von planerischen Initiativen hat seitdem die Entwicklungsperspektiven der Fläche, und zwar des gesamten Areals, in den Blick genommen (Machbarkeitsstudie dtp, StadtGartenQuartier, IGA 2027, Nutzungskonzept Kreis Unna).

Alle aktuellen Konzeptionen zur Entwicklung der Viktoria-Fläche gehen davon aus, dass die westliche Teilfläche (Haldenkörper, Wald) und die Flächen entlang der Uferkante zur Lippe einschließlich des sogenannten Canyons nicht baulich genutzt werden sollen. Mit einer Darstellung als Grünfläche, ggfls. als (Park-)Wald auf Ebene des FNP wären von einer informellen Freiraumnutzung bis hin zu einem gestalteten Landschaftspark alle Freiraumnutzungen planerisch zu entwickeln. Eine verbindliche Bauleitplanung erscheint zum jetzigen Zeitpunkt für diese Teilfläche entbehrlich, da keine relevanten baulichen Aktivitäten erkennbar sind.

### Planungsanlass

Die in der jüngeren Vergangenheit entstandenen inhaltlichen Überlegungen lassen sich in der planerischen Zielkonzeption, die erstmals am 27.1.2018 dem Ältestenrat vorgestellt wurde und die dann auch Bestandteil des Auftrags des Rates an die Verwaltung vom 6.3.2018 ist, nahezu widerspruchsfrei zusammenführen.

## Zielkonzeption 3/2018



Auf dieser Grundlage hat der Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 10.4.2018 bereits das Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Im Rahmen aktueller Gespräche hat das Gesundheitsministerium NRW nochmals verdeutlicht, dass das Land die Forensik-Plätze dringend benötigt und deshalb an dem ausgewählten Standort festhalten muss. Es bestehe dazu u. a. ein positiver Bauvorbescheid der Bezirksregierung. Die weiteren Planungen sollen deshalb zügig umgesetzt werden. Der von der Stadt vertretene Vorschlag einer Forensik auf der RWE-Fläche erfülle derzeit nicht die Bedingungen, um von dieser Vorgehensweise abzuweichen.

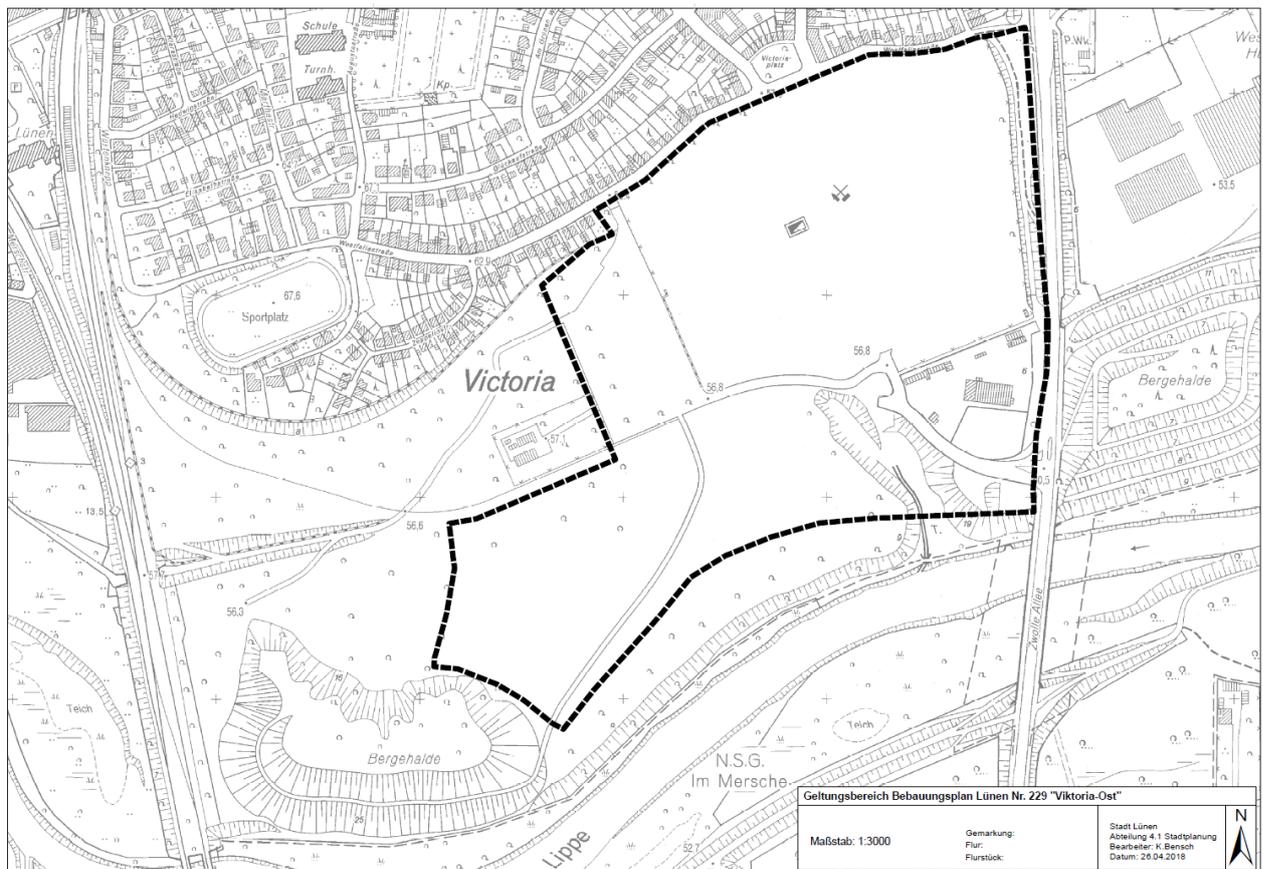
Gleichwohl konnte man sich darauf verständigen, dass der Stadt Lünen die Möglichkeit eingeräumt wird, zeitnah entsprechende Bedingungen (Baurecht) für eine Forensik auf der RWE-Fläche zu schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 soll dieses Baurecht kurzfristig geschaffen werden.

## Ziele der Planung

Grundsätzliches Ziel ist die Entwicklung und Umsetzung eines Wiedernutzungskonzeptes für die letzte Bergbaufläche in Lünen unter besonderer Beachtung der natur- und stadträumlichen Qualitäten des Standortes, der vielfältigen Nutzungsinteressen und der finanziellen Rahmenbedingungen. Ein wichtiger Ansatz ist dabei auch eine breite Einbeziehung der Öffentlichkeit, insbesondere auch der heutigen (informellen) Nutzer.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans umfasst nur den östlichen Teil des Viktoria-Areals. Das betrifft das gesamte RAG-Grundstück einschließlich des vorhandenen Parkplatzes, die bestehende gewerbliche Nutzung an der Zwolle-Allee und eine Teilfläche aus dem Eigentum der RWE/Innogy, südwestlich der RAG-Fläche.

## Geltungsbereich



## Wesentliche Ziele der Planung:

- Schaffung von Baurecht für eine Maßregelvollzugsklinik (Forensik) innerhalb eines Sondergebietes „Forensische Klinik“ auf der RWE-Fläche und damit Verhinderung einer „Forensik“ auf der RAG-Fläche direkt südlich des Wohnquartiers. Der gewählte Forensik-Standort auf der RWE-Fläche bietet städtebaulich deutliche Vorteile gegenüber der RAG-Fläche auf Grund des größeren Abstands zur Wohnbebauung und kann von der Zwolle-Allee aus gut erschlossen werden. Zudem kann dadurch eine vergleichsweise gering belastete Teilfläche der Zechenbrache einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden. Der größere Abstand zum StadtGartenQuartier verspricht eine deutlich höhere Akzeptanz einer Forensik in der Bürgerschaft Lünens.

- Für einen Streifen auf der Südseite der Westfaliastraße ist eine Wohnnutzung in Fortführung der vorhandenen Straßenrandbebauung und als städtebaulicher Abschluss der vorhandenen Zechensiedlung vorgesehen.
- Der Viktoriaplatz soll mit einer Gemeinbedarfseinrichtung (Quartierstreff; Ersatz für Grubenwehrheim) zu einem lebendigen Quartiersplatz entwickelt werden.
- Für die Kernfläche (RAG-Grundstück einschließlich Parkplatz, bereits gewerblich bebaute Fläche) soll ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEE) für arbeitsplatzintensives Gewerbe, Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen o. ä. festgesetzt werden. Dadurch kann in zentraler Innenstadtlage mit sehr guter verkehrlicher Anbindung (Erschließung über Zwolle-Allee, Nähe Bahnhof) eine etwa 10 ha große neue Gewerbefläche auf einer Brachfläche geschaffen werden, die auch positive Effekte auf die Sozialstruktur des benachbarten StadtGartenQuartiers ausüben kann.
- Die für die Gesamtentwicklung der Fläche und die übergeordneten Freiraum-, Rad- und Fußwegenetze notwendigen Wege- und Grünbeziehungen sollen planerisch gesichert werden.

## Vorentwurfsstudie



### Vorgesehener Verfahrensablauf

Angesichts der andauernden kommunalpolitischen Diskussion um die Ansiedlung einer forensischen Klinik soll auf der Grundlage der Ziele des Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zusätzlich mit einer öffentlichen Informationsveranstaltung erfolgen. Diese soll noch vor den Sommerferien 2018 durchgeführt werden. Parallel hierzu werden die planerischen und technischen Rahmenbedingungen erarbeitet (Konkretisierung der Zielkonzeption, Abstimmung mit den Planungsprozessen IGA 2027 und StadtGartenQuartier, Altlasten- und Baugrunduntersuchungen, Umwelt- und Naturschutz, Entwässerung ...). Zudem werden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, zunächst in Form eines Scoping-Termins, beteiligt.

Das Bebauungsplanverfahren soll und muss mit höchster Priorität durchgeführt werden, um zeitnah das Planungsrecht für eine forensische Klinik schaffen zu können. Dabei muss angesichts der komplexen Aufgabenstellung mit kontrovers in der Bürgerschaft diskutierten Planungszielen sowie einer Reihe notwendiger Fachuntersuchungen (Altlasten, Grundwassersanierung, Baugrund, Erschließung, Immissionsschutz ...) ein rechtsicherer und damit umsetzbarer Bebauungsplan erarbeitet werden. Die involvierten Aufsichtsbehörden (z. B. Bodenschutz- und Naturschutzbehörde Kreis Unna) sowie die betroffenen Grundstückseigentümer werden frühzeitig und kontinuierlich in das Bauleitplanverfahren einbezogen.

Der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wird nach derzeitigem Stand für Ende 2018/Anfang 2019 angestrebt. Die Erreichung der Planreife und der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 229 durch den Rat der Stadt sind dann zum Ende des II. Quartals 2019 möglich. Die bereits am 10.4.2018 beschlossene 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung wird fortlaufend über den Stand des Verfahrens informiert.