

VERWALTUNGSVORLAGE VL-92/2021

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung	01.03.2021	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	beschließend	13.04.2021	2/20	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Bebauungsplan Lünen Nr. 239 "Gewerbegebiet Derner Straße" - Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind Planungs- und Gutachtenkosten von der Stadt Lünen zu tragen. Im Zuge der Grundstücksentwicklung wird es voraussichtlich erforderlich werden, öffentliche Infrastrukturen auf Kosten der Stadt Lünen herzustellen. Die Kosten sind noch nicht abschätzbar (s. Sachdarstellung).

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

Die Inklusionsverträglichkeit wird im Rahmen der internen Beteiligung mit den Fachabteilungen abgestimmt.

KLIMAVERTRÄGLICHKEIT

Die Belange des Klimaschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a i. V. m. § 1a Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen (s. Sachdarstellung).

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 239 „Gewerbegebiet Derner Straße“.

Der Bürgermeister

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Lünen-Süd und umfasst die unbebauten Flächen östlich der Derner Straße, westlich der Eisenbahnlinie Dortmund-Münster und nördlich der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Straße Niersteheide.

Der Großteil dieser Flächen ist derzeit vorwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland und Grünland) geprägt.

Entlang der Eisenbahnlinie erstrecken sich darüber hinaus Laubgehölzflächen sowie brachliegende, in Teilen vegetationslose, Flächen mit einer Tiefe von etwa 40 m – 80 m.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Lünen Nr. 239 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 7,3 ha und liegt im Ortsteil Lünen Süd.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch den vorhandenen Gewerbebestand östlich der Derner Straße / südlich der Kurler Straße
- im Osten: durch die Eisenbahnlinie
- im Süden: durch die privaten Gartenflächen der südlich angrenzenden Wohnbebauung
- im Westen: durch die Derner Straße

Die vorgesehene Abgrenzung (o. M.) ist dem Luftbild zu entnehmen. Ein Abgrenzungsplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Maßstab 1:2.000 ist der Verwaltungsvorlage als Anlage beigefügt.

Die Stadt Lünen ist Eigentümerin von vier Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Gemarkung Horstmar, Flur 11, Flurstücke 1836, 2002, 2049 und 2173.



Luftbild Stand 2019 mit Darstellung der städtischen Flurstücke (rot schraffiert)

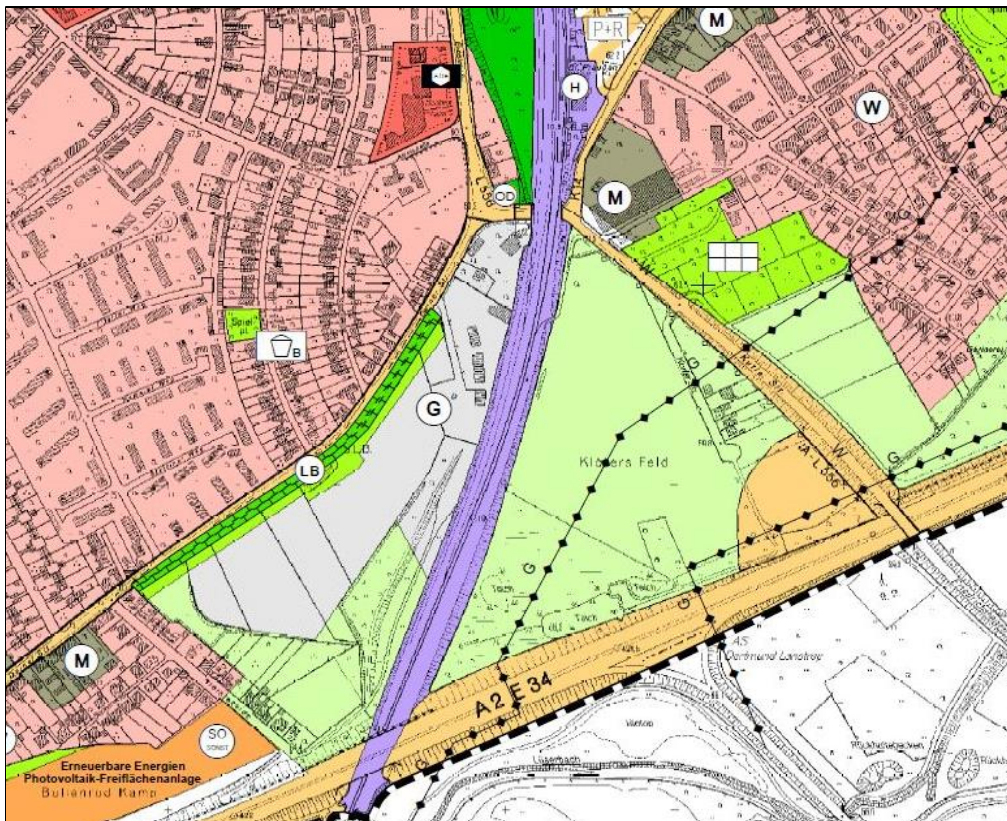
Planungsrechtliche Grundlagen

Die Flächen im Plangebiet sind als planungsrechtlicher Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Nordosten des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereichssatzung).

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für einen Großteil der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 239 gewerbliche Bauflächen dar.

Im südwestlichen / südöstlichen Bereich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der Derner Straße ist ein Streifen als geschützter Landschaftsbestandteil sowie Grünfläche dargestellt.

Darüber hinaus sind gemäß des Beiplanes 1 des Flächennutzungsplanes (Altstandorte und Altablagerungen) Flächen entlang der östlichen Plangebietsgrenze als Altstandort sowie Altablagerung gekennzeichnet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Regionalplan stellt die Flächen des Geltungsbereiches aktuell als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Eine gewerbliche Entwicklung wäre aus der bereits vorhandenen ASB-Darstellung ableitbar, dies entspricht auch der Darstellung im FNP. Nicht störende Gewerbebetriebe wurden bereits am Rande des Plangebietes angesiedelt.

Der in Aufstellung befindliche Regionalplan (Entwurfssfassung, April 2018) weist die Flächen des Plangebietes demgegenüber überwiegend als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus. Dieser GIB-Darstellung hat die Stadt Lünen im Rahmen ihrer Stellungnahme zum Regionalplan Ruhr zugestimmt. Hierdurch ergeben sich aus planerischer Sicht mehr Möglichkeiten für zukünftige gewerbliche Entwicklungen entsprechend der kommunalen Entwicklungsziele.

Die Flächen des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 1 „Lünen“ des Kreises Unna. Im südöstlichen Plangebiet wird ein ca. 0,9 ha großer Bereich als „Sukzessionsbrache“ ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um eine von Bahndamm und Acker begrenzte feuchte Brachfläche, auf der sich mittlerweile ein Waldbestand sowie ein Kleingewässer entwickelt haben. Entlang der Derner Straße stellt der Landschaftsplan eine Platanenreihe als geschützten Landschaftsbestandteil dar. Ebenfalls werden zwei Gehölzstreifen auf Böschungen entlang der Bahnlinie und entlang der vorhandenen Lagerhalle dargestellt.

Planungsanlass

Das Plangebiet umfasst unbebaute Flächen zwischen der Derner Straße im Westen und der Eisenbahnlinie im Osten. Die nördlich angrenzenden Flächen sind bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen südlich des Gewerbebestandes zu schaffen und hierdurch das bestehende Flächenangebot in

Abstimmung mit der Wirtschaftsförderungszentrum Lünen GmbH (WZL) für die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe zum Zwecke der Wirtschaftsförderung zu erweitern. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Umsetzung der Planungsziele in Form der Flächenmobilisierung für gewerbliche Nutzungen entspricht auch den planerischen Vorgaben auf der übergeordneten Ebene.

Im vom Rat der Stadt Lünen 2019 beschlossenen Gewerbeentwicklungskonzept und dem dazugehörigen Handlungsprogramm ist das Ziel einer baulichen Entwicklung der Fläche „Derner Straße“ als Gewerbegebiet ebenfalls verankert. Um ansässigen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und Abwanderungen zu vermeiden, aber auch um die Neuan-siedlungen von Unternehmen zu ermöglichen, ist die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen in der Stadt Lünen erforderlich. Aufgrund der Nähe zum geplanten Vollanschluss an die Autobahn A2 sind die Flächen an der Derner Straße als gewerbliche Ansiedlungsflächen gut geeignet.

Planverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 239 „Gewerbegebiet Derner Straße“ als qualifizierter Bebauungsplan im Vollverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung der Flächen zwischen Derner Straße und der Eisenbahnstrecke geschaffen werden.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für einen Großteil der Flächen im Plangebiet sieht der Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen vor. Nach derzeitigem Stand ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Im weiteren Verfahren erfolgt die Erarbeitung von Entwicklungs-/ Erschließungskonzepten. Im Zuge der Konkretisierung der Planungsabsichten ist dann zu prüfen, ob die zu treffenden Festsetzungen zur Umsetzung der geplanten Nutzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar sind oder ob eine (Teil-) Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

Klimaverträglichkeit

Im Fachinformationssystem des LANUV wurde in der Klimaaanalyse der Großteil der Flächen des Plangebietes als Freilandklima eingestuft. Die Flächen im Nordosten sind als Gewerbe- und Industrieklima eingestuft. Darüber hinaus wurde ein Teilbereich mittig im Plangebiet als Klima innerstädtischer Grünflächen eingestuft.

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.

Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind unterschiedliche Fachgutachten zu erstellen, deren Umfang im Planverfahren zu bestimmen ist. Die erforderlichen gutachterlichen Untersuchungen sind von der Stadt Lünen in Auftrag zu geben. Die finanziellen Auswirkungen können somit noch nicht abschließend beurteilt werden und können erst im weiteren Planverfahren konkretisiert werden.

Im Zuge der Grundstücksentwicklung wird es voraussichtlich erforderlich werden, öffentliche Infrastrukturen auf Kosten der Stadt Lünen herzustellen. Zeitpunkt, Art und Umfang werden sich erst im Laufe des Planverfahrens ergeben.

Erarbeitungsverfahren des Bebauungsplanes

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden dient als „Scoping“, um den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie die für die Planung erforderlichen Gutachten und deren Untersuchungsumfang festzulegen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplans zu beschließen und die erforderlichen Verfahrensschritte durchzuführen.