

Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung Bebauungsplan Nr. 230 „Grenzstraße“

Datum: Montag 8.5.2023 von 17:00 Uhr bis 19:30 Uhr
Ort: Vereinsheim der Kleingartenanlage Wethmar

Teilnehmer:innen:

Arnold Reeker, technischer Beigeordneter
Julia Klein, Teamleitung Stadtplanung
Jörg Zimmermann, Stadtplanung

Martin Bauer, Planquadrat, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur,
Antonius Mertin, Beta- Eigenheim
Uwe Wienke, Beta- Bauland
Clemens Hieke, Konsta Planungsgesellschaft mbH, Entwässerungsplanung,
Björn Siebers, Peutz Consult GmbH, Klimagutachter
Karl Breckner, Peutz Consult GmbH, Schallschutzgutachter
Christian Bexen, Planersocietät, Verkehrsgutachter

Anwesend sind ca. 70 Bürger:innen

Moderation:

Arnold Reeker

Herr Reeker begrüßt die Anwesenden und erläutert den geplanten Ablauf der Veranstaltung.

Herr Bauer vom Büro Planquadrat beschreibt anhand einer Präsentation die geplante Baugebietsentwicklung.

- Der Bedarf für weiteren Wohnraum wurde im Masterplan Wohnen nachgewiesen.
- Im Flächennutzungsplan ist bereits eine Wohnbaufläche dargestellt.
- Mit dem Bebauungsplan Lünen Nr. 230 „Grenzstraße“ sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung des Neubaugebietes geschaffen und gleichzeitig die Kleingartenanlage planungsrechtlich gesichert werden.
- Die wesentlichen Punkte in diesem Planverfahren sind:
 - die äußere Erschließung mit nur einem Erschließungspunkt an der Grenzstraße,
 - die vorgesehene Zuwegung durch die Kleingartenanlage in Notfällen,
 - die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen für den zusätzlichen Verkehr,
 - die geplante Ableitung des Niederschlagswassers zum Dorfgraben in Wethmar,
 - die erforderliche Aufschüttung des Geländes, für das notwendige Gefälle,
 - die vorgesehene Schallschutzwand aufgrund des Bahnlärms und
 - die Berücksichtigung der Aussagen des Klimagutachtens.

Die aufgeführten Belange werden im Laufe der Veranstaltung von den einzelnen Fachgutachtern detaillierter beschrieben.

Nach diesen einführenden Informationen eröffnete Herr Reeker die Diskussion.

Nachstehend werden alle Fragen, Anregungen und Kritikpunkte aufgegriffen und, wo möglich, um eine erste Einschätzung der Verwaltung (*in Kurzform*) ergänzt. Die Fragen werden nicht im Wortlaut, sondern sinngemäß wiedergegeben. Einige inhaltlich zusammenhängende Fragen, Anregungen oder Kritikpunkte werden zusammenfassend dargestellt.

Entwässerung

Es wird gefragt, warum zu der geplanten Entwässerung keine Varianten erarbeitet wurden.
(Herr Hieke erläutert, dass es im Vorfeld umfassende Untersuchungen gab. Bei der Entwässerung sind die gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zu berücksichtigen. Die Bodenverhältnisse liegen prinzipiell im nutzbaren Bereich, jedoch ist der Abstand zum Grundwasser zu gering, so dass eine Versickerung dennoch nicht möglich ist. Aufgrund dessen muss anfallendes Niederschlagswasser über ein zu ertüchtigendes Entwässerungssystem dem Dorfgraben in Wethmar zugeführt werden.)

Da ein Niederschlagswasser Kanal durch die Kleingartenanlage nicht gewünscht ist, wird gefragt, warum in der Grenzstraße keine Trennkanalisation gebaut wird um das Regenwasser abzuleiten.
(Regenwasser zunächst in eine getrennte Kanalisation zu leiten um es im weiteren Verlauf dann doch einem Mischwasserkanal zuzuführen, ist nicht zielführend und auch nicht zulässig. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Ein Regenwasserkanal, in welchem das Wasser bis zur Wehrenboldstraße geleitet wird, um es später dem Dorfgraben zuzuführen ist nicht möglich, da für eine Ableitung ein Mindestgefälle benötigt wird.)

Verkehrsbelastung in angrenzenden Straßen

Es wird kritisiert, dass die Verkehrszählung an den umgebenden Knotenpunkten während der Corona Pandemie stattgefunden hat.
(Herr Bexen erläutert, dass die Verkehrszählung ordnungsgemäß erfolgte und keine Pandemie bedingte Verkehrsmengen Reduzierung zu befürchten ist. Im Verkehrsgutachten wurden dazu auch Ausführungen gemacht.)

Die angenommenen Verkehrszahlen werden grundsätzlich hinterfragt.
(Es wird erläutert, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung grundsätzlich auch für die morgendliche Spitzenstunde ermittelt wird, so dass man im Sinne einer Worstcase Betrachtung „auf der sicheren Seite“ ist.)

Es wird bezweifelt, dass in der engen Grenzstraße der Begegnungsverkehr funktioniert.
(In der Verkehrsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass der Begegnungsverkehr abgewickelt werden kann. Herr Reeker stellt aber ergänzend fest, dass das Baugebiet erschließungstechnisch problematisch ist. Auch sind Grenzstraße und Steinstraße bereits heute in einem schlechten baulichen Zustand, so dass ein Neubau erforderlich wird.)

Es wird angeregt, die Parkplatzflächen in den angrenzenden Straßen, durch Markierungen neu zu regeln.
(Es kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge eines Straßenneubaus entsprechende Regelungen erfolgen.)

Nutzung der Kleingartenanlage für Rettungsfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer

Es wird gefragt, auf welcher Rechtsgrundlage eine zweite Notzuwegung geschaffen werden soll, da dies in der Landesbauordnung (BauO NRW) nicht vorgesehen ist.
(Bei der Entwicklung eines Neubaugebietes sind die Grundsätze der Bauleitplanung entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) zu beachten. Wenn für Notfälle eine zweite Anbindung für erforderlich gehalten wird, ist sie zu berücksichtigen. Regelungen aus der BauO NRW stehen dabei nicht im Vordergrund.)

Warum wird im Bereich des geplanten Parkplatzes an der Grenzstraße keine zweite Zufahrt vorgesehen, um auf die Notzuwegung durch die Kleingartenanlage verzichten zu können.
(Mit dem vorgestellten Entwurf werden zurzeit interne Fachbelange abgefragt und die Träger öffentlicher Belange und weitere Behörden beteiligt. Abhängig von den Anforderungen an die Erschließung können Änderungen ggf. berücksichtigt werden.)

Es wird kritisiert, dass nicht nur Rettungsfahrzeuge, sondern auch Radfahrer und Fußgänger durch die Kleingartenanlage geführt werden sollen. Insbesondere durch Radfahrer wird eine erhebliche Gefährdung der spielenden Kinder befürchtet.

(Im Zusammenhang mit der Planung von Neubaugebieten sind für alle Verkehrsteilnehmer gute Wegeverbindungen vorzusehen. Dabei werden insbesondere von Fußgängern oft die kürzesten Verbindungen bevorzugt, um wie hier z. B. Grundschule und Kita in Wethmar zu erreichen.)

Um eine potentielle Gefährdung durch Radfahrer auszuschließen gab es aber auch schon interne Überlegungen Radfahrer entlang des Bahndamms im Bereich der Entwässerungstrasse zu führen, sodass zumindest der Bereich vor dem Vereinsheim und die Zufahrt zur Augustin- Wibbelt- Straße frei bleibt.)

Es wird gefragt wie viele Gärten entfallen müssen.

(Durch den Bau der Entwässerungstrasse und der Notzuwegung können nach derzeitiger Einschätzung min. drei Gartenparzellen mit aufstehenden Gartenhäusern nicht vollständig erhalten werden. Ob ein tlw. Erhalt oder eine Neuparzellierung praktikabel sind, muss im weiteren Verlauf noch geprüft werden.)

Aufgrund der geplanten Notzuwegung werden Parkplätze rund um das Vereinsheim entfallen. Da es dafür einen Bedarf gibt, wird das nicht gewünscht. Die Frage nach den rechtlich erforderlichen Stellplätzen wird gestellt.

(Im Zusammenhang mit der weiteren Planung wird dieses Thema Berücksichtigung finden müssen. Derzeit liegen noch keine Erkenntnisse vor.)

Die Korrektheit der ermittelten Schleppkurven für Rettungsfahrzeuge im Einmündungsbereich zur Kleingartenanlage wird angezweifelt.

(Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist auch dieser Aspekt von den Fachbehörden zu überprüfen. Auch abhängig von den weiteren Überlegungen zu der Notzuwegung für Rettungsfahrzeuge werden die erforderlichen Schleppkurven korrekt berücksichtigt.)

Es wird gefragt, wie zukünftig eine Zugangsbeschränkung der Kleingartenanlage durch Tür oder Tor erfolgen soll und wer dafür die Kosten trägt.

Auf fehlenden Winterdienst innerhalb der Kleingärten wird hingewiesen.

(Zu diesen Fragen gab es in diesem frühen Planungsstadium noch keine Überlegungen. Abhängig von den weiteren Planungen, sind diese Punkte zu klären. Die Kosten können dabei nicht bei den Kleingärtnern liegen, sondern sind vom Verursacher zu tragen.)

Beeinträchtigung von Grundstücken und Gebäuden

Ein Grundstückseigentümer beklagt, dass nur 6 m neben seinem Wohngebäude ein neues Doppelhaus vorgesehen ist.

Es wird kritisiert, dass südlich der vorhandenen I- geschossigen Wohnhäuser II- geschossige Neubauten mit einer Höhe von 9- 10 m geplant sind, die aufgrund der vorgesehenen Geländeaufschüttung, gegenüber der bestehenden Bebauung noch höher ausfallen werden.

(Die Anregungen werden aufgegriffen und Lösungsmöglichkeiten werden mit dem Investor erörtert.)

Durch den zu erwartenden Baustellenverkehr werden Schäden an den bestehenden Gebäuden befürchtet.

(Es wird darauf hingewiesen, dass zur Beweissicherung eine Dokumentation des bestehenden baulichen Zustandes erforderlich werden kann.)

Es wird gefragt, wie die Fundamente für die Lärmschutzwand erstellt werden. Eine Beeinträchtigung wird befürchtet, falls Betonpfähle in den Boden gerammt werden sollten.

(Der Investor erläutert, dass die Fundamente vor Ort betoniert werden sollen.)

Lärmschutz

Es wird gefragt, ob es Gespräche mit der Bundesbahn gegeben hat, um eine Lärmschutzwand auf dem Bahndamm errichten zu können.

(Herr Wienke erläutert, dass es bereits zu Beginn des Planungsprozesses Gespräche mit der DB Netz gegeben hat und der Errichtung einer Lärmschutzwand von dort nicht zugestimmt wurde.)

Im Zusammenhang mit der Baugebietsentwicklung wird eine Belastung durch Lärm- und Abgas-Emissionen befürchtet.

(Eine zeitlich begrenzte erhöhte Belastung im Zusammenhang mit einem Neubaugebiet ist üblich und im Regelfall hinzunehmen. Dennoch wird hierzu geprüft werden müssen, wie z. B. der Baustellenverkehr geführt wird. Konkrete Aussagen sind in diesem frühen Planungsstadium aber noch nicht möglich.)

Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass in der vorgelegten Artenschutzprüfung von falschen Annahmen ausgegangen wird. Entgegen der Bestandsbeschreibung sind Bäume gefällt worden und die Grabeland Flächen mit den Gartenhütten längst abgeräumt.

(Es wird davon ausgegangen, dass die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Unna ebenfalls darauf hinweist und eine Nacharbeitung erforderlich wird.)

Verfahrensablauf und Zeitplanung

Die vorgesehene Zeitplanung zur Baugebietserschließung und späteren Bebauung wird angesprochen.

In diesem Zusammenhang wird auch kritisiert, dass schon so konkrete Planungen vorliegen und es wird befürchtet, dass Bürger:innen ohnehin keine Mitsprachemöglichkeit mehr haben.

(Derzeit werden die zu berücksichtigten Rahmenbedingungen aufgearbeitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Baugebiet zu schaffen. Die zu berücksichtigenden Belange sind abhängig von den Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange, der sonstigen Behörden und der Öffentlichkeit. Alle eingehenden Stellungnahmen unterliegen einer Abwägung.)

Im nächsten Schritt wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung der Bebauungsplan Entwurf zur Zustimmung und zum Beschluss der Offenlegung vorgelegt. Die Offenlegung ist die zweite Stufe der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Während der Dauer eines Monats können erneut Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

Im Anschluss werden alle eingegangenen Stellungnahmen dem Rat der Stadt Lünen mit einem verwaltungsinternen Vorschlag zur Abwägung zur Entscheidung vorgelegt. Wenn der Rat den Bebauungsplan als Satzung beschließt, liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Neubaugebietes vor.

In welchem Zeitraum dann die Erschließung und vor allem die Errichtung der Gebäude geschieht, ist derzeit noch nicht absehbar. Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit der Baufinanzierung und die Situation in der Baubranche werden dabei eine Rolle spielen.)

Sonstiges

Es wird angeregt, im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen, sowohl in dem Neubaugebiet, als auch in den angrenzenden Straßen, das Glasfasernetz entsprechend auszubauen.

(Informationen zur später vorgesehenen technischen Versorgungsinfrastruktur liegen noch nicht vor.)

Ausblick und weiteres Vorgehen

Herr Reeker erläutert zum Abschluss, dass die Verwaltung die Ergebnisse aus der Veranstaltung dokumentieren und veröffentlichen wird. Die Präsentation und ein Protokoll sind als Download auf der Homepage der Stadt Lünen verfügbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass Anregungen und Bedenken zu der Planung im Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung auf unterschiedlichen Wegen vorgebracht werden können. Neben

dem direkten Online-Beteiligungsformular auf der Homepage der Stadtplanung können Stellungnahmen auch per E-Mail, per Post oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Link zur Online-Beteiligung: [Bauleitplanung | Bauleitplanung Stadt Lünen \(o-sp.de\)](https://bauleitplanung.stadt-luenen.de)