

VERWALTUNGSVORLAGE VL-73/2023

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Fachbereich Stadtplanung & Bauordnung	05.04.2023	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	beschließend	17.05.2023	2/2023	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Bebauungsplan Lünen Nr. 229 "Viktoria-Ost" Teil B

a) Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf

b) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

c) Beschluss zur Offenlegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Im Zuge der zukünftigen Grundstücksentwicklung kann es erforderlich werden, bestimmte öffentliche Infrastrukturen auf Kosten der Stadt Lünen herzustellen. Zeitpunkt, Art und Umfang werden sich erst im Laufe der weiteren Umsetzung ergeben.

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

Die Inklusionsverträglichkeit wurde 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.

Auswirkungen auf die Klimaverträglichkeit sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgeführt. Weitere Erläuterungen in der Sachdarstellung.

BESCHLUSSVORSCHLAG

a) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung stimmt dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu.

b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geprüft und beschließt, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen.

c) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung beschließt den Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil B gem. § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 zu beteiligen.

Der Bürgermeister

Verfahren

Der Rat der Stadt Lünen hat in seiner Sitzung am 03.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Forensik (Teil A) sowie in Teil B für eine Multifunktionsfläche innerhalb des geplanten Landschaftsparks mit Stellplatzanlage, für Wohnbebauung sowie den Quartierstreif für das StadtGartenQuartier geschaffen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 11.06.2018 bis einschließlich 13.07.2018 durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit wurde zwei Stellungnahmen abgegeben. Ergänzend hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung am 29.10.2019 beschlossen, dass ein eingereicherter Antrag gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW als Stellungnahme im Bebauungsverfahren berücksichtigt werden soll. Die Stellungnahmen sowie ein Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind der Abwägungstabelle (siehe Anlage) zu entnehmen.

Zusätzlich fand am 11.07.2018 eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Entwicklung der Fläche Viktoria in der Stadtkirche St. Georg statt. Vorgestellt wurden sowohl das Zielkonzept für den Bebauungsplan Nr. 229 „Viktoria-Ost“ als auch die Planungen für die im Parallelverfahren durchgeführte 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Viktoria“, die inzwischen mit Bekanntmachung vom 18.03.2020 wirksam ist.

Hier wurden in drei thematischen Blöcken (Landschaftspark, Forensik, Altlasten/ Grundwasseranierung) Fragen, Anregungen und Kritikpunkte erörtert und dokumentiert. Unter anderem ging es um Fragen zu den Themen Altlasten und dem Verbleib des Grubenwehrheims, aber auch die anstehende Grundwasseranierung und weitere Fachfragen wurden thematisiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 18.03.2019 bis einschließlich 18.04.2019 stattgefunden.

Insgesamt sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 22 Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie ein Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind der Abwägungstabelle (siehe Anlage) zu entnehmen.

Der Kreis Unna hat insbesondere aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung auf die vorhandene Altlastensituation und die erforderliche Vorgehensweise zur Altlastenbearbeitung hingewiesen.

Auch die Belange der Entwässerung, des Immissionsschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes wurden vom Kreis Unna thematisiert.

Der LWL- Archäologie für Westfalen hat auf die Nähe zum römischen Uferkastell Beckinghausen und zu anderen Fundstellen sowie die besonders siedlungsgünstige Lage zur Lippe hingewiesen. Aufgrund der bergbaulichen Tätigkeiten sowie den umfangreichen Aufschüttungen auf den Flächen des Plangebietes wird jedoch seitens des LWL davon ausgegangen, dass weder die Knochenkiese noch sonstige Bodendenkmalsubstanz durch die Planungen tangiert werden und somit aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken bestehen.

Einzelheiten zu den Stellungnahmen des Kreises Unna und des LWL, sowie alle weiteren Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung sind der Abwägungstabelle zu entnehmen.

Teilung des Geltungsbereiches

Aufgrund der Unterschiedlichkeit der beiden Teilpläne und der komplexen Anforderungen an die Aufbereitung der Viktoria-Fläche, verbunden mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Forensik kurzfristig zu schaffen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 aufgeteilt. Der Beschluss zur Teilung des Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria-Ost“ in zwei Teilpläne wurde am 29.10.2019 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gefasst und zunächst das Verfahren für Teil A fortgeführt.

Teil A umfasst die für die Forensik erforderliche Fläche im Süden des Plangebietes sowie die dafür erforderlichen Erschließungsflächen und den so genannten Canyon und weist eine Größe von rund 8,4 ha auf.

Der Satzungsbeschluss für Teil A wurde am 25.06.2020 durch den Rat der Stadt Lünen gefasst. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 24.02.2021 ist der Bebauungsplan Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil A rechtskräftig.

Teil B umfasst die nördlichen / nordöstlichen Flächen des Viktoria-Areals. Auf einer Fläche von rund 8 ha sollen hier im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Multifunktionsfläche innerhalb des geplanten Landschaftsparks mit Stellplatzanlage, für Wohnbebauung sowie den Quartierstreiff für das StadtGartenQuartier geschaffen werden.

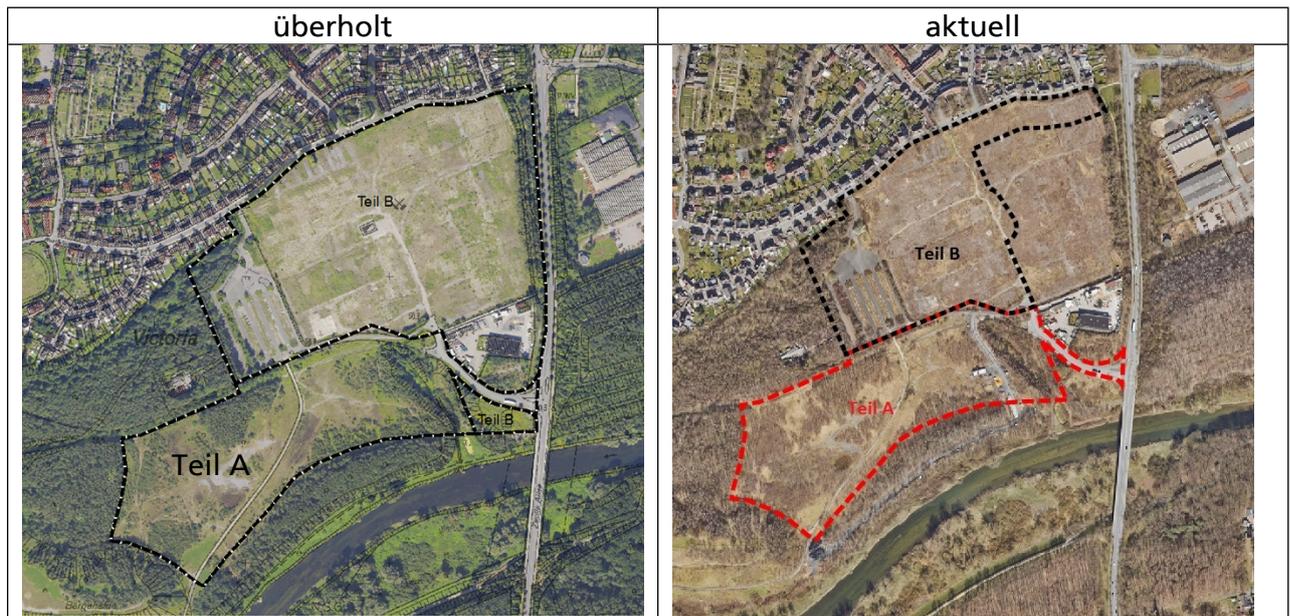
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ umfasste zum Aufstellungsbeschluss eine Fläche von insgesamt ca. 23 ha und erstreckt sich auf den Ortsteil Lünen Nord.

Eines der damaligen Planungsziele für **Teil B** bestand u.a. auch in der Schaffung von Planrecht für nicht wesentlich störende, gewerbliche Nutzungen (hier: Fläche zwischen Gewerbebestand im Süden und geplanter Wohnbebauung im Norden).

Dieses Planungsziel entspricht jedoch nicht mehr den aktuellen städtischen Zielvorstellungen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist auf Flächen, die im ursprünglichen Plankonzept einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollten, eine ca. 4 ha große Fläche für CEF-Maßnahmen herzurichten, um einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Daher wird die Ausweisung von großflächigen Gewerbeflächen im weiteren Planverfahren nicht weiterverfolgt.

Aufgrund der nunmehr teilweise abweichenden Planungsziele soll der Geltungsbereich gemäß der aktuellen Planungserfordernisse angepasst und entsprechend verkleinert werden. Dies betrifft im Wesentlichen die Flächen für die CEF-Maßnahme, den Gewerbebestand sowie die Teilfläche südlich der Erschließungsstraße.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 um ca. 6,6 ha verkleinert, die Gesamtgröße beträgt nunmehr insgesamt ca. 16,4 ha.



Finanzielle Auswirkungen

Im Zuge der zukünftigen Grundstücksentwicklung kann es erforderlich werden, bestimmte öffentliche Infrastrukturen auf Kosten der Stadt Lünen herzustellen. Zeitpunkt, Art und Umfang werden sich erst im Laufe der weiteren Umsetzung ergeben.

Klimaverträglichkeit

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird zum Schutzgut „Klima und Luft“ u. a. aufgeführt, dass die Fläche im Ausgangszustand bereits zum Teil versiegelt (Stellplatzfläche) bzw. ohne nennenswerte verschattende Vegetation auf Schotterboden ist und somit davon ausgegangen werden kann, dass sich die geplante Umgestaltung nicht negativ auf das Lokalklima auswirken wird.

Rasenflächen im Bereich der künftigen Grünfläche haben einen kühlenden Effekt auf das Klima, da die Temperatur- und Strahlungsamplituden gedämpft werden. Für die Anwohner des Wohngebietes könnte die Parkanlage eine Klimaoase darstellen. Den festgesetzten Grünflächen können positive Auswirkungen auf das Schutzgut zugesprochen werden.

Weiter sieht der Bebauungsplan vor, dass die Dachflächen der geplanten Wohngebäude zu begrünen sind. Dachbegrünungen können durch Evapotranspirationsprozesse und thermische Ausgleichswirkung ebenfalls zu einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas beitragen.

Die Pflanzung einiger Bäume im Bereich der Stellplätze im Sondergebiet vermindert die Aufheizeffekte und wirkt sich geringfügig positiv auf die Luftqualität aus. Eine erhebliche Verbesserung der Bestandssituation ist jedoch nicht zu erwarten. Im Vergleich zum Basisszenario wird jedoch keine Verschlechterung der Situation im Bereich der Sondergebiets- und der Verkehrsfläche erreicht.

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist auszuschließen. Die Festsetzungen berücksichtigen Grünfestsetzungen, die die Auswirkungen, welche durch die Versiegelungen entstehen, vermindern sollen.

Entwässerung

Für die Entwässerung des geplanten Landschaftsparks, der die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil B sowie Nr. 234 „Viktoria-West“ Teil B umfasst, wurde ein gesamtheitliches Entwässerungskonzept erarbeitet (vgl. GREENBOX Landschaftsarchitekten PartG mbB, Februar 2023).

Abweichend von dem vorliegenden Entwässerungskonzept wird derzeit noch für Teilbereiche des Landschaftsparks eine alternative Entwässerung geprüft. So soll u.a. der Anteil der Abflussmenge, die in die Lippe eingeleitet werden soll, vergrößert und somit die Einleitungsmenge in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Westfaliastraße verringert werden.

Die alternative Prüfung befindet sich aktuell noch in der finalen Bearbeitung. Die Ergebnisse werden Gegenstand der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sein.

Altlasten

Bereits seit den 1980er-Jahren wurde die Altlastenfläche im Hinblick auf Untergrundkontaminationen (Boden, Bodenluft, Grundwasser) umfangreich untersucht. Die letzten Untersuchungen in den Jahren 2022/2023 wurden gezielt auf die geplante Nutzung des Gebietes ausgerichtet. Eine Dokumentation und abschließende Gefahrenbewertung für einen Großteil der Viktoriafläche erfolgt zurzeit im Rahmen eines Berichtes zur Sanierungsuntersuchung gemäß §13 BBodSchG.

Zum derzeitigen Verfahrensstand der Sanierungsplanung erfolgt noch eine separate Betrachtung der jeweiligen Eigentümerflächen (GfV / RAG). Die Berichte werden kontinuierlich in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde des Kreises Unna fortgeschrieben und weitergehend konkretisiert. Die derzeit vorliegenden Fassungen sind der Vorlage beigelegt. Die Anlagen zu den Berichten konnten jedoch aufgrund der Gesamtdateigröße nicht im SD.NET hochgeladen werden. Bei Bedarf werden diese zur Verfügung gestellt oder können bei dem Team Stadtplanung eingesehen werden.

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB werden die zu diesem Zeitpunkt aktuell vorliegenden Fassungen der Berichte den Beteiligungsunterlagen beigelegt.

Für die Flächen der geplanten Wohnbebauung wird seitens des Projektentwicklers ein separater Sanierungsplan / separates Sanierungskonzept entwickelt und mit der Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna abgestimmt. Über Art und Umfang der Sanierung liegen zurzeit keine Erkenntnisse vor.

Weiteres Verfahren

Vor Durchführung der Offenlage wird der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht entsprechend der Ergebnisse der aktuell noch in Prüfung befindlichen alternativen Entwässerungskonzeption angepasst, sofern sich hierdurch inhaltliche Änderungen ergeben haben.

Folgende Unterlagen sind im Ratsportal der Stadt Lünen als pdf-Datei hinterlegt:

- der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht
- die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen der Verwaltung (Tabelle Abwägungsvorgang) sowie das Protokoll zur öffentlichen Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und
- die im Rahmen des Verfahrens erstellten Gutachten und Unterlagen zu den Themen FFH-Verträglichkeit, Artenschutz, Entwässerung, Immissionsschutz, Schachtschutz und Altlasten

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen, die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu prüfen und dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen.

Des Weiteren empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil B gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.