

## VERWALTUNGSVORLAGE VL-74/2023

|                                       |             |              |
|---------------------------------------|-------------|--------------|
| 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. 234 "Viktoria-West" 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. 234 „Viktoria-West“ 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 Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 15.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 234 „Viktoria-West“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 234 „Viktoria-West“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Brücken und das Rampenbauwerk für den Fuß- und Radverkehr (Teil A) sowie die Entwicklung eines Landschaftsparks (Teil B) im Sinne der IGA 2027 ermöglicht werden.

Der Satzungsbeschluss für Teil A wurde am 27.10.2022 durch den Rat der Stadt Lünen gefasst. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 20.12.2022 ist der Bebauungsplan Nr. 234 „Viktoria-West“ Teil A rechtskräftig.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 27.11.2020 bis einschließlich 08.01.2021 stattgefunden. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme sowie ein Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind der Abwägungstabelle (siehe Anlage) zu entnehmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 27.11.2020 bis einschließlich 08.01.2021 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden diente als „Scoping“, um den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie die für die Planung erforderlichen Gutachten und deren Untersuchungsumfang festzulegen.

Insgesamt sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 24 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 Hochwasserschutzes sowie des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes wurden vom Kreis Unna thematisiert.

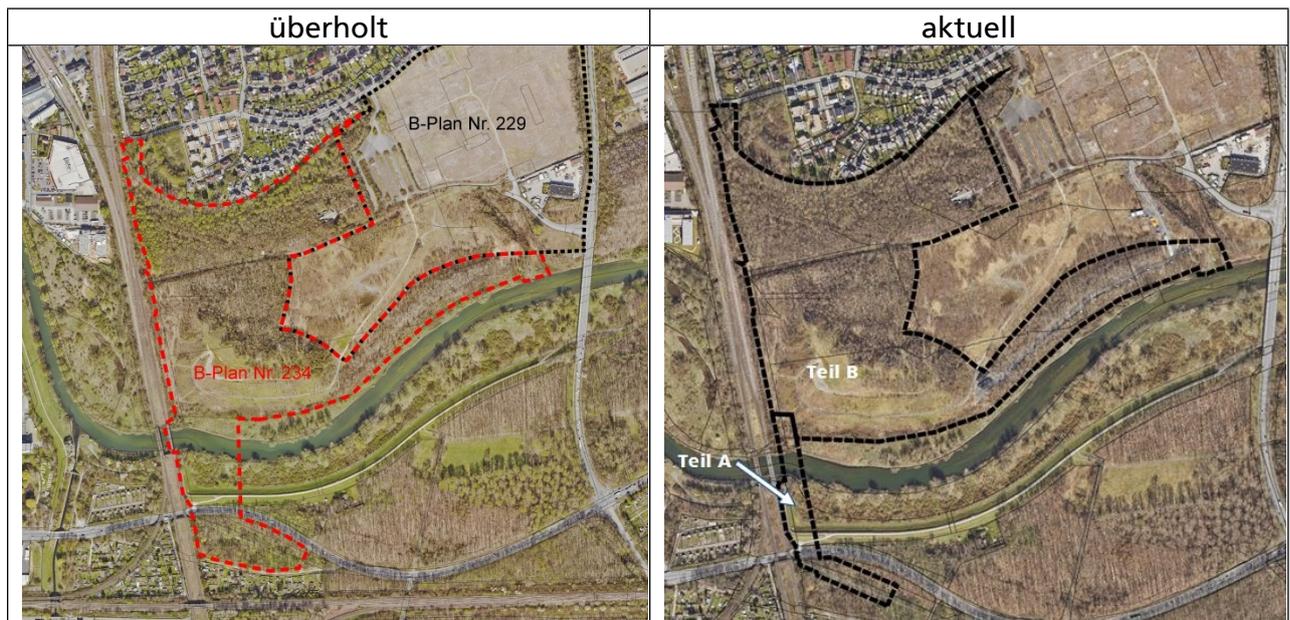
Das Regionalforstamt hat auf die erforderlichen forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen aufgrund der Inanspruchnahme von Wald hingewiesen. In Abstimmung mit der Regionalforstbehörde erfolgt bei der Inanspruchnahme von Waldflächen im Geltungsbereich von Teil B die Kompensation im Flächenverhältnis 1:1. Ebenfalls wurde auf Sicherheitsabstände zwischen Waldflächen und Baugrenzen hingewiesen. Hierbei steht der Schutz von Personen im Vordergrund, die sich in Gebäuden aufhalten. Innerhalb des Geltungsbereiches von Teil B ist keine Errichtung von Gebäuden, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, vorgesehen. Eine Festsetzung von Baugrenzen erfolgt nicht.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Lünen Nr. 234 umfasste zum Aufstellungsbeschluss eine Fläche von insgesamt ca. 22,5 ha und erstreckt sich auf die Ortsteile Lünen Nord und Beckinghausen.

Für den Bereich südlich des Viktoria-Areals wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Aufstellungsbeschluss großzügig gefasst, um für den nachfolgend durchgeführten Brückenwettbewerb einen gewissen Spielraum für die Planungen der Brückenbauwerke über die Lippe sowie die Kamener Straße zu ermöglichen.

Mit Abschluss des Brückenwettbewerbes wurde der Geltungsbereich im v.g. Bereich entsprechend verkleinert. Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 um ca. 2,7 ha verkleinert, die Gesamtgröße beträgt nunmehr insgesamt ca. 19,8 ha.



### 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 beiden Brücken sowie das Rampenbauwerk kurzfristig zu schaffen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 aufgeteilt. Der Beschluss zur Teilung des Bebauungsplanes Nr. 234 „Viktoria-West“ in zwei Teilpläne wurde am 22.03.2022 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung gefasst.

Teil A umfasst im Wesentlichen die für die beiden Brücken sowie das Rampenbauwerk erforderlichen Flächen zwischen dem südwestlichen Viktoria-Areal und der Waldfläche südlich der Kamener Straße und weist eine Größe von rund 1,4 ha auf. Das Bebauungsplanverfahren zu Teil A ist inzwischen abgeschlossen.

Teil B umfasst die westlichen / südlichen Flächen des Viktoria-Areals. Auf einer Fläche von rund 18,4 ha sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Landschaftsparks geschaffen werden.

## **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 „Luft und Klima“ u. a. aufgeführt, dass die im Plangebiet zu erwartenden zusätzlichen Flächenversiegelungen (neugeplante Wegeverbindungen, Platzgestaltungen sowie die Funsportanlage und mögliche bauliche Anlagen in der touristischen Entwicklungsfläche) das Lokalklima nur geringfügig negativ beeinflussen.

Demgegenüber erfolgen im Plangebiet im Wesentlichen die Festsetzungen von großflächigen öffentlichen Grünflächen sowie Flächen für Wald. Insbesondere im Bereich der vorhandenen Brachfläche entstehen durch die Herrichtung der geplanten Grünflächen neue Kaltluftproduktionsflächen.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Planung keine negativen Veränderungen der klimatischen Verhältnisse vorbereitet werden.

## **Entwässerung**

Für die Entwässerung des geplanten Landschaftsparks, der die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 234 „Viktoria-West“ Teil B sowie 229 „Viktoria-Ost“ 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. Das Ergebnis wird 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 im Jahr 2022 wurden gezielt auf die geplante Nutzung des Gebietes ausgerichtet. Eine Dokumentation und abschließende Gefahrenbewertung 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 beigefügt.

### **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) und
- die im Rahmen des Verfahrens erstellten Gutachten und Unterlagen zu den Themen FFH-Verträglichkeit, Artenschutz, Entwässerung, Immissionsschutz 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. 234 „Viktoria-West“ Teil B gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.