

## VERWALTUNGSVORLAGE VL-68/2023

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Fachbereich Stadtplanung & Bauordnung	29.03.2023	öffentlich

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

### BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

#### **Bebauungsplan Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“**

- a) Beschluss zur Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes**
- b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

### FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einnahmen:

Planungskosten gemäß Allgemeiner Gebührensatzung der Stadt Lünen: 9.735 €

Ausgaben:

Es entstehen keine Ausgaben.

### INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

Die Inklusionsverträglichkeit wird 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. Weitere Erläuterung im Sachverhalt.

### BESCHLUSSVORSCHLAG

- a) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ im Stadtteil Brambauer. Die Aufhebung des Teilbereichs des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.
- b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung beschließt auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung zu verzichten. Um die Öffentlichkeit dennoch in einem frühen Planungsstadium zu beteiligen, wird diese in geeigneter Form über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert.

Technischer Beigeordneter  
Reeker

## **Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst rund 1,28 ha, liegt in der Gemarkung Brambauer und umfasst die Flurstücke Gemarkung Brambauer, Flur 8, Flurstück 446 sowie Gemarkung Brambauer, Flur 9, Flurstücke 519 tlw., 707, 1441 tlw., 1147, 1148, 1150, 1153, 1154. Es wird begrenzt:

- Im Norden durch Wohnbebauung
- Im Osten durch die Brechtener Straße
- Im Süden durch die Zechenstraße
- Im Westen durch gewerbliche Einrichtungen

Die genaue Abgrenzung ist dem Luftbild zu entnehmen (siehe Abbildung 1).

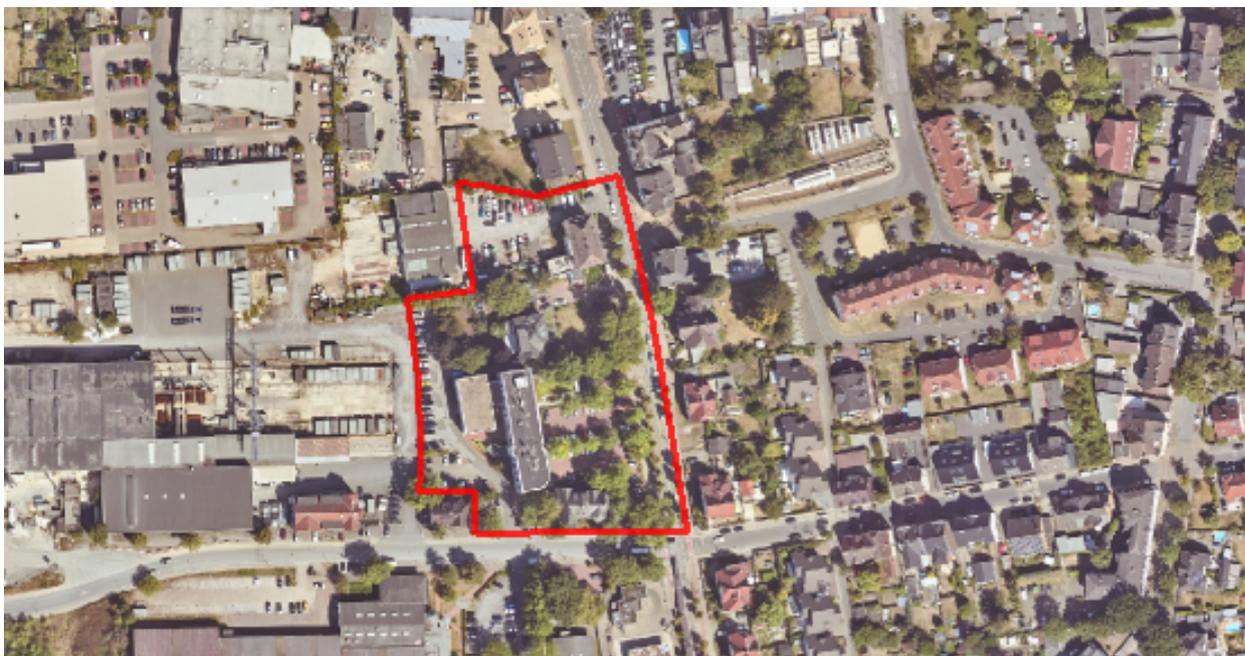


Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

Der Teilbereich ist geprägt durch eine Gemengelage aus verschiedenen gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen z.T. des Gesundheitssektors sowie historisch verankerten Wohnnutzungen. Bis auf die im Bebauungsplan festgesetzten „private Grünflächen“ entlang der Brechtener Straße ist der Versiegelungsgrad relativ hoch.

## **Planungsrechtliche Grundlagen**

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im westlichen Teil auf ca. 1/3 der Fläche ein Gewerbegebiet dar. Im östlichen Bereich ist auf etwas 2/3 der Fläche ein Mischgebiet festgesetzt. Entlang der östlichen Grenze gehören Teile der Straßenflächen zum Abgrenzungsbereich (siehe Abbildung 2).

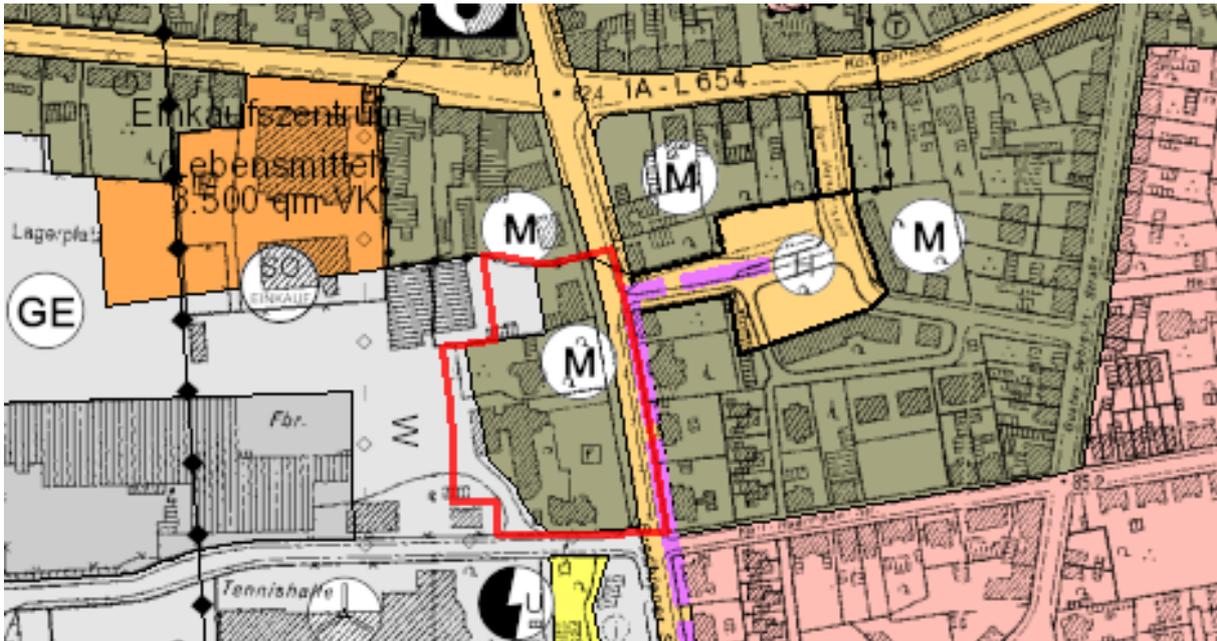


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Aufhebungsbereichs

### Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ ist seit dem 12.06.1980 rechtskräftig. Er setzt für den zu überplanenden Bereich ein Gewerbegebiet und für zwei Teilflächen entlang der Brechtener Straße private Grünflächen fest. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen.

Das Plangebiet für die Aufhebung umfasst einen etwa 1,28 ha großen Teilbereich, der im Südosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ liegt (siehe Abbildung 3).

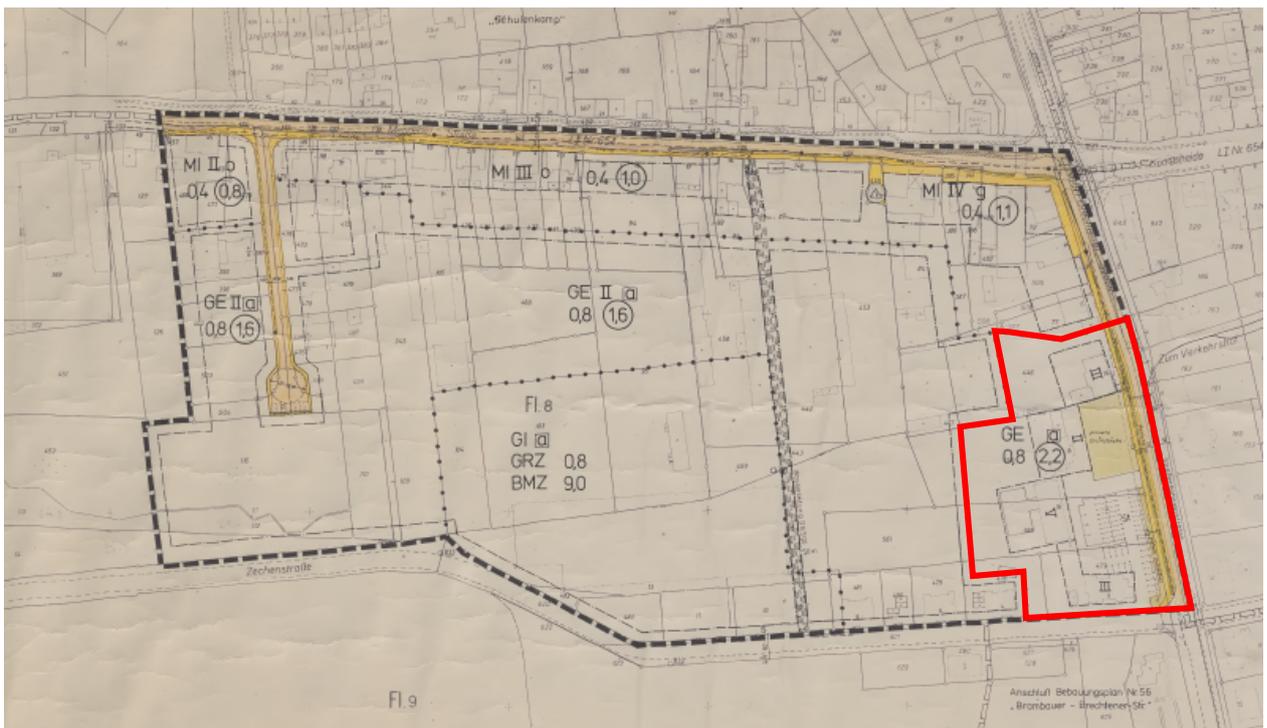


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 84 „Zechenstraße“ mit Kennzeichnung des Aufhebungsbereichs

## **Anlass und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplans**

Bereits im Jahr 2021 wurde erstmals eine Anfrage an die Stadt Lünen hinsichtlich der Errichtung eines Gebäudekomplexes zur Unterbringung von Wohngruppen, einem sog. „Care-Hotel“ (Kurzzeitpflege), einer Tagespflege sowie drei Betriebs-Apartments im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ an der Ecke Brechtener Straße/ Zechenstraße gerichtet. Aufgrund dessen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans für diesen Teilbereich dahingehend hinterfragt, ob diese den Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung noch entsprechen.

Die geplante Nutzung wird für die künftige Entwicklung Brambauers von der Fachverwaltung positiv bewertet, sie widerspricht aber den genannten Festsetzungen des Bebauungsplans. Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen sind in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO nicht zulässig.

Aus stadtplanerischer Sicht fügt sich das geplante Vorhaben in das Umfeld ein, sodass es nicht zwingend erforderlich ist neues Baurecht zu schaffen. Durch die angestrebte Nachverdichtung wird zudem dem Grundsatz der Innen- vor Außenverdichtung Rechnung getragen und es können die Vorteile bestehender Strukturen genutzt werden.

Um daher die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Errichtung eines Gebäudes für Wohngruppen, Kurzeit- sowie Tagespflege zu schaffen und darüber hinaus für die Bestandsgebäude den Katalog an zulässigen Nutzungen zu erweitern, soll die Einleitung eines Aufhebungsverfahrens für den dargestellten Teilbereichs des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ erfolgen. Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit dann nach § 34 Baugesetzbuch.

Die planungsrechtliche Einordnung analog zu den Kategorien der BauNVO erfolgt nach Aufhebung des Bebauungsplan-Teilbereichs als Mischgebiet und schließt so an das im Bebauungsplan festgesetzte, nördlich gelegene Mischgebiet an.

## **Verfahren**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Aufhebung. Somit ist für die Aufhebung eines rechtswirksamen Bebauungsplans ein Aufhebungsverfahren erforderlich, für das die gleichen Verfahrensregeln gelten, wie zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt zu werden, da es sich um ein vollständig erschlossenes und größtenteils bebautes Gebiet im Innenbereich mit weniger als 20.000 qm handelt.

Entgegen des in 2014 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung gefassten Grundsatzbeschlusses zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren (VL-128/2014) wird aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung entsprechend des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet. Um die Öffentlichkeit dennoch

frühzeitig in die Planungen einzubinden, soll dieser in einem frühen Planungsstadium innerhalb eines Zeitraums von zwei Wochen Gelegenheit gegeben werden sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. In diesem Rahmen können ebenfalls Stellungnahmen zu der Planung abgegeben werden.

Ebenso wird auch auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Die Abstimmung der Fachbelange erfolgt vor Fassung des Offenlagebeschlusses mit den Fachbehörden.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In einem beschleunigten Verfahren werden Änderungen im Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst. Dies ist im vorliegenden Verfahren nicht notwendig, da der Flächennutzungsplan bereits die Festsetzungen eines Mischgebiets bzw. eines Gewerbegebiets trifft.

### **Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans**

Künftige Planungen sind nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen und müssen sich dementsprechend in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen:

#### § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

*(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

Aufgrund dieser Kriterien sind keine städtebaulichen Missstände zu befürchten.

### **Klimaverträglichkeit**

Die Stadtklimaanalyse der Stadt Lünen weist für den Aufhebungsbereich überwiegend ein Industrieklima aus, da bereits heute der überwiegende Teil der Flächen versiegelt ist. Industrieklima ist gekennzeichnet durch eine erhöhte Luftschadstoff- und Abwärmelast, hervorgerufen durch den sehr hohen Versiegelungsgrad und den sehr geringen Grünflächenanteil. Die gewerblich-industrielle Nutzung kann in Kombination mit einer starken Überwärmung im Sommer zu immissionsklimatischen und bioklimatischen Belastungssituationen beitragen.

Mit der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich ausgeweitet. Vor dem Hintergrund des Vorzugs der Innenentwicklung werden so neue, verdichtete Entwicklungsmöglichkeiten in einer integrierten Lage geschaffen. Dies ist grundsätzlich der Inanspruchnahme des Außenbereichs vorzuziehen. Die Entwicklung ist daher grundsätzlich vor dem Hintergrund der Klimaverträglichkeit positiv zu bewerten.

Im Rahmen der Bauberatungen und im Genehmigungsverfahren ist auf eine klimaangepasste Bauweise hinsichtlich ausreichender Freiflächen, Dachbegrünung etc. hinzuwirken und diese entsprechend abzustimmen.

### **Beschlussvorschläge der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt einen Teilbereich des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ aufzuheben und die erforderlichen Verfahrensschritte durchzuführen.

Aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung ist entgegen des Grundsatzbeschlusses zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie auf die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB zu verzichten. Um die Öffentlichkeit dennoch frühzeitig in die Planungen einzubinden, soll dieser in einem frühen Planungsstadium innerhalb eines Zeitraums von zwei Wochen Gelegenheit gegeben werden sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Stellungnahmen abzugeben.