Bürgerinformationsveranstaltung zur Wohnbauflächenentwicklung an der Sedanstraße (Bebauungsplan Lünen Nr. 224 „Sedanstraße“)

ehem. Pestalozzischule (heute Multikulturelles Forum), Bahnstraße 31
29.08.2018

TeilnehmerInnen:

- Thomas Berger (Abteilungsleiter Stadtplanung)
- Caroline Gresch (Stadtplanung)
- Michael Schwerd (Stadtplanung)
- Tim Jürgens (Stadtplanung)
- ca. 50 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus der Öffentlichkeit

---

Nach einer Begrüßung und kurzen Einleitung durch Herrn Berger wurden durch Herrn Jürgens anhand einer Powerpoint-Präsentation die vorgesehenen Planungen und Entwicklungen auf der Fläche an der Sedanstraße vorgestellt. Ergänzend wurden von Frau Gresch die Themen „Umweltbericht“ und „Artenschutz“ erläutert. Die Powerpoint-Präsentation ist dem Protokoll beigefügt. Anschließend wurden Fragen, Anregungen und Kritikpunkte der Öffentlichkeit erörtert und dokumentiert.

Nachstehend werden alle Fragen, Anregungen und Kritikpunkte aufgegriffen und um die entsprechende Stellungnahme der Verwaltung (in Kurzform) ergänzt. Die Fragen werden nicht im Wortlaut, sondern sinngemäß wiedergegeben. Einige Fragen, Anregungen oder Kritikpunkte werden auch zusammenfassend dargestellt.

1. **Warum müssen die Bäume auf den Grabelandflächen abgeholzt werden?**

Es wird dargelegt, dass die Stadtwerke Lünen Grundstückseigentümer der Grabelandflächen ist und diese demnach auch für die Kündigung der Pachtverträge und ebenso für die Vertragsinhalte verantwortlich sind. Der Verwaltung war bis dato nicht bekannt, dass die Pächter der Grabelandflächen laut Pachtvertrag zum Ende der Vertragslaufzeit auch die Sträucher und Bäume auf der Fläche zu entfernen haben. Dies ist auch aus artenschutz- und naturschutzrechtlicher Sicht fragwürdig und aus Sicht der Verwaltung unerfreulich.

2. **Im Umfeld des neuen Quartiers gibt es immer wieder Parkprobleme. Sind im Plangebiet genügend Parkflächen vorhanden?**

Zunächst einmal muss zwischen privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkständen unterschieden werden. Private Stellplätze müssen auf den entsprechenden Wohnbaugrundstücken nachgewiesen werden. Angestrebt wird bspw. zwei Stellplätze für ein Einfamilienhaus. Reihenhäuser sollen möglichst so angelegt werden, dass vor dem Gebäude ein Stellplatz nachgewiesen werden kann. Alternativ gibt es die Möglichkeit die privaten Stellplätze in privaten Carport- oder Garagenhöfen nachzuweisen. Im Plangebiet sind zunächst einmal an zwei Standorten solche Carport- oder Garagenhöfe angedacht (im Bereich des Umspannwerks sowie südlich der Kettenhäuser).

Öffentliche Parkstände sind für jeden zugänglich und werden vor allem entlang der Erschließungsstraßen angeboten. Ebenso ist es denkbar, Teilflächen der Carport- und Garagenhöfe als öffentliche Parkflächen zu nutzen. Eine weitere Konkretisierung erfolgt im Zuge der Planung.

3. **Können im Plangebiet bei den Geschosswohnungsbauten Tiefgaragen umgesetzt werden?**

Auch aus Sicht der Verwaltung ist die Umsetzung der Geschosswohnungsbauten mit Tiefgaragen wünschenswert, um so „das Blech von der Straße zu bekommen". Die Umsetzung von Tiefgaragen ist jedoch (größtenteils) ein entscheidender wirtschaftlicher Aspekt für die späteren Bauträger. Zum aktuellen Zeitpunkt kann nicht abgeschätzt werden, ob Tiefgaragen umgesetzt werden.

4. **Wann kann gebaut werden?**

Wie der Grafik auf Folie 14 der Präsentation zu entnehmen ist, befindet sich das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan noch in einem frühen Stadium. Die Rechtskraft des Bebauungsplans ist maßgeblich für eine Bebauung der Fläche. In zwei bis drei Monaten ist mit einem ersten Bebauungsplan-Entwurf zu rechnen, mit dem dann der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Ende des Jahres durchgeführt werden soll. Ziel ist die Schaffung von Planrecht, also Rechtskraft des Bebauungsplans, in ca. einem Jahr. Erst danach kann der Erschließungsträger (voraussichtlich Stadtwerke) mit der Errichtung der Erschließungsanlage beginnen. Mit der Planung der Erschließungsanlagen kann ggf. schon parallel zum Bauleitplanverfahren begonnen werden. Erst danach, frühestens im Jahr 2020, kann mit den Bau der Gebäude begonnen werden.

5. **Wie wird der Verkehr des neuen Wohngebiets abgewickelt? Eine Abwicklung über die Kreuzung Sedanstraße / Bebelstraße wird als kritisch gesehen. Auch auf der Jägerstraße fließt heute schon viel Verkehr.**

Grundsätzlich geht die Verwaltung davon aus, dass der zusätzliche Verkehr des Wohngebiets über das bestehende Verkehrsnetz abgewickelt werden kann. Im Rahmen der Entwicklungen am Preußenhafen wurde für die Kreuzung Sedanstraße / Bebelstraße bereits die Machbarkeit eines Kreisverkehrs geprüft. Aufgrund fehlender Fläche ist ein Kreisverkehr dort definitiv nicht umsetzbar. Weitere Optionen, bspw. eine lichtsignalgesteuerte Kreuzung, wurden ebenfalls abgeprüft. Im Zuge der Behördenbeteiligung wird dieses Thema jedoch noch vertiefend mit den Fachabteilungen und externen Behörden abgestimmt.

6. **Wer ist Bauträger? Wie werden die Grundstücke vermarktet?**

Die Einfamilienhausgrundstücke werden gemäß Ratsbeschluss zu einem vorher vom Rat festgelegten Grundstücks-Quadratmeterpreis über ein Losverfahren an die Grundstücksinteressenten vergeben. Auch die Stadtwerke Lünen haben sich an diesen Ratsbeschluss zu halten.

Ein Bauträger bzw. die Bauträger für die weiteren Gebäudetypologien sind zum derzeitigen frühen Planungsstadium nicht bekannt. Auch auf welche Art und Weise (bspw. Investoren- und Architektenwettbewerb) die Grundstücke an einen Bauträger vergeben werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Die Verwaltung wird der Politik einen Vorschlag zur Bauträgersuche sowie zu inhaltlichen Anforderungen der Wohnbauflächenentwicklung (bspw. Anteil öffentlich

geförderter Wohnungsbau) vor dem Offenlagebeschluss (voraussichtlich im nächsten Jahr) unterbreiten.

7. **Wie soll das Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum umgesetzt werden?**

Im Masterplan Wohnen wird dargelegt, dass es in Lünen-Süd den Bedarf an bezahlbaren Wohnraum in Form von öffentlich gefördertem Wohnungsbau und damit mietpreisgebundenen Wohnungen gibt. Der Stadtteil Lünen-Süd liegt mit einem Anteil von 5,64 % öffentlich geförderten Wohnungsbau nur im Mittelfeld aller Stadtteile; gleichzeitig ist der Bereich nördlich der Bahnstraße und Alsenstraße mit einem durchschnittlichen Familieneinkommen von knapp unter 25.000 Euro jährlich das Schlusslicht in Lünen. Es kann daher definitiv auf einen Bedarf an öffentlich geförderten Wohnraum in Lünen-Süd geschlossen werden. Es ist durchaus denkbar, dass bspw. die Vergabe der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau an einen Bauträger an die Maßgabe der Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum zu einem bestimmten Anteil gebunden wird.

8. **Wurde bereits eine Untersuchung hinsichtlich Weltkriegsbomben durchgeführt?**

Die Verwaltung hat beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Auswertung von Luftbildern hinsichtlich möglicher Kampfmittel angefordert. Hierbei wurde an einer Stelle ein Hinweis auf eine vermutliche Blindgängereinschlagsstelle festgestellt. Dieser Verdacht wird seitens der Ordnungsbehörde der Stadt Lünen weiter bearbeitet.

9. **Es sollte zwingend berücksichtigt werden, dass es in Lünen-Süd vermehrt zu erheblichen Problemen bei der Entwässerung (u.a. Niederschlagswasser) kommt. So auch im nördlichen Bereich des Plangebiets an der Blücherstraße.**

Das Thema „Entwässerung des Plangebiets“ wird aktuell seitens SAL im Rahmen einer Machbarkeitsstudie abgeprüft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Niederschlags- und Schmutzwasser mittlerweile getrennt voneinander abzuführen sind. Die Entwässerung ist nicht nur aufgrund des Klimawandels und der in Lünen-Süd stattgefundenen Starkregenereignisse ein wichtiges Thema und wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vertiefend abgestimmt.

Darüber hinaus findet aktuell eine Untersuchung von SAL zu den grundsätzlichen Entwässerungsproblemen statt.

Hinsichtlich der Probleme im nördlichen Bereich des Plangebiets an der Blücherstraße wird dringend empfohlen, dass sich der Grundstückseigentümer mit SAL in Verbindung setzt.

10. **Im Erläuterungstext wird der Begriff „stadtnahe Erholungsfläche“ verwendet. Was ist damit gemeint?**

Der Begriff „stadtnahe Erholungsfläche“ wird in der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan der Stadt Lünen für den Bereich zwischen Datteln-Hamm-Kanal und Plangebiet verwendet und steht demnach den Planungen nicht entgegen. Auf der Fläche sollen keine Freizeiteinrichtungen etabliert werden, da die Fläche, möglichst auch als Weideland, als Nahrungsraum für den Star benötigt wird.

11. Was passiert im Zuge der Umsetzung des Wohngebiets mit den Straßenbäumen entlang der Sedanstraße?

Sofern die Bäume noch vital sind, wird im Rahmen der Planung weitestgehend versucht, die Bäume zu erhalten. Bäume, die entfernt werden müssen, werden ersetzt.

12. Die westliche Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Datteln-Hamm-Kanal wird als kritisch angesehen, da bereits heute dort rücksichtslose Radfahrer unterwegs sind und teilweise auch die parkenden Autos mit aufgewirbelten Schotter beschädigen. Dies würde sich mit einer weiteren Anbindung weiter verschlechtern.

Ein Ziel der Wohnbauflächenentwicklung auf dieser Fläche ist auch die Förderung der Nahmobilität. Eine Anbindung an den regionalen Radweg entlang des Datteln-Hamm-Kanals ist daher ein wichtiges Ziel und aus Sicht der Verwaltung weiter zu verfolgen. Der Fuß- und Radweg sollte dann jedoch auch in einer entsprechenden Qualität hergerichtet werden. Dies wird bei der weiteren Planung berücksichtigt (auch Planung des WSA).

13. Das Bebauungsplangebiet geht bis zur Saarbrücker Str. bzw. Blücherstraße und beinhaltet demnach auch die dortigen Bestandssituationen. Was wird dort im Bebauungsplan festgesetzt?

In der Regel werden großzügig um die Bestandsgebäude städtebaulich vernünftige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Ein Bestandsschutz für die Gebäude besteht generell. Bei Neubau, Erweiterung oder Modernisierung haben die Eigentümer dann die Regeln des Bebauungsplans zu beachten. Das heißt bspw., ein Neubau kann dann auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Im Zuge des weiteren Verfahrens werden die Planungen mit den Eigentümern abgestimmt.

14. Was für eine Gebietskategorie wird auf der Fläche im Bebauungsplan festgesetzt?

Es wird voraussichtlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

15. Im Regionalen Radwegenetz (Bedarfsplan für Fahrradmobilität) wird die Idee aufgegriffen, die frühere Brücke über den Datteln-Hamm-Kanal an der Blücherstraße als Fuß- und Radfahrerbrücke wieder zu errichten. Wie ist der Stand der Dinge?

Es handelt sich zunächst einmal um eine Rahmenplanung, in der Ideen für die Verbesserung des Radwegenetzes vorgeschlagen werden. Die Idee, diese Brücke als Fuß- und Radfahrerbrücke zu errichten ist eine gute Idee, die zugleich einen verbesserten Anschluss an die Innenstadt gewährleisten würde. Eine Umsetzung ist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht realistisch, da kein Geld zur Verfügung steht.

16. Wie wird die Entscheidung getroffen, ob die rückwärtigen Grundstücksflächen der Saarbrücker Str. mit überplant werden und was hat das für Konsequenzen für die Eigentümer?

Eine Entscheidung hinsichtlich der Überplanung der Grundstücke fällt nach Gesprächen mit den beteiligten Eigentümern. Diese werden in nächster Zeit dazu kontaktiert.

17. Was passiert mit den fünf Pappeln, die auf der Fläche stehen? Dort leben diverse Vogelarten, wie Tauben, Elstern, Krähen oder der Star. Zudem sind die Pappeln ein wichtiger Sauerstofflieferant.

Die Pappeln müssen im Zuge der Errichtung des Wohngebiets entfernt werden, da von Ihnen zunächst einmal eine hohe Bruchgefahr ausgeht und damit Gefahren für die zukünftige Bevölkerung. Dafür werden jedoch auch Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

Mit Ausnahme des Stars sind die aufgeführten Vogelarten keine planungsrelevanten Arten. Das heißt, für diese sind keine Ausgleichsmaßnahmen zu treffen, da diese entweder nicht selten sind oder für diese genügend alternative Lebensräume vorhanden sind. Für den Star sind fachgerechte Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

18. Wie hoch werden die Gebäude im Plangebiet?

Die Höhe der Gebäude wird sich an der umliegenden Bebauung orientieren. Das heißt bspw., die Geschosswohnungsbauten entlang der Sedanstraße werden maximal drei Vollgeschosse haben.