

VERWALTUNGSVORLAGE VL-247/2021

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung	14.09.2021	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	beschließend	26.10.2021	5/20	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Bebauungsplan Lünen Nr. 221 "Kreuzstraße Nord"

a) Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 8.9.2015 (VL 100/2015)

b) Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans

c) Beschluss zur Änderung des Masterplan Wohnen und des Gewerbeentwicklungskonzeptes

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einnahmen:

Durch die Grundstücksvermarktung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ergeben sich Einnahmen für den städtischen Haushalt.

Ausgaben:

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind Planungs- und Gutachtenkosten von der Stadt Lünen zu tragen. Darüber hinaus kann es ggf. erforderlich werden, bestimmte öffentliche Infrastrukturen auf Kosten der Stadt Lünen herzustellen. Zeitpunkt, Art und Umfang werden sich im Laufe des Planverfahrens ergeben.

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 Aufhebung des am 08.09.2015 gefassten Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Lünen Nr. 221 „Kreuzstraße Nord“ (VL 100/2015).

b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 221 „Kreuzstraße Nord“.

c) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und –planung beschließt die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderliche Streichung der Fläche aus der Prioritätenliste zum Masterplan Wohnen sowie die Wiederaufnahme der Fläche in das Gewerbeentwicklungskonzept.

Der Bürgermeister

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rund 2,1 ha und liegt in der Gemarkung Beckinghausen, Flur 5, Flurstücke 620, 621, 662 und 661. Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Lünen.

Das Plangebiet ist vor allem von dem inzwischen brach gefallenen ehemaligen Sportplatz geprägt, dessen Nutzung im Jahr 2012 eingestellt wurde. Nördlich des ehem. Sportplatzes befindet sich das inzwischen zu Wohnzwecken umgenutzte ehemalige Vereinsheim. Ganz im Norden des Plangebietes wird ein Pumpwerk des Stadtbetriebs Abwasserbeseitigung SAL Lünen betrieben.

Westlich der ehemaligen Sportplatzfläche schließt sich ein Geländesprung mit einem Gehölzbestand an, der unter anderem aus älteren Hybridpappeln besteht. Die westlich der Böschung gelegene Fläche ist bereits heute überwiegend versiegelt und wird als Lager- bzw. Stellplatzfläche genutzt.

Das Plangebiet wird

- im Norden und Westen durch das Begleitgrün und die Wegeführungen entlang des Datteln-Hamm-Kanals,
- im Osten durch die Kreuzstraße und daran anschließend gewerbliche Nutzungen und Freiflächen,
- im Süden durch die Gärten der vorhandenen Wohnbebauung und das Betriebsgelände des dort ansässigen Betriebs

begrenzt.

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



Abbildung 1: Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich

Planungsrechtliche Grundlagen

Das Plangebiet befindet sich aktuell im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB, grenzt jedoch an baulich geprägte Bereiche im Süden und Nord-Osten, wo sich ebenfalls ein gewerblicher Betrieb im Außenbereich befindet.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lünen aus dem Jahr 2006 wird der Geltungsbereich als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Das ganz im Norden befindliche Pumpwerk des SAL wird mit dem entsprechenden Symbol „P“ dargestellt. Entlang des Kanals verläuft ein Vorbehaltsstreifen für Wasserstraßen und Wasserläufe, der das Plangebiet in diesem Teilbereich tangiert. Darüber hinaus wird der Geltungsgebiet gemäß dem Beiplan 1 des Flächennutzungsplanes (Altstandorte und Alt-ablagerungen) überwiegend als Bereich mit Altablagerungen dargestellt. Lediglich eine kleine Teilfläche im Bereich des vorhandenen Wohngebäudes im Norden des Plangebietes ist davon ausgenommen.

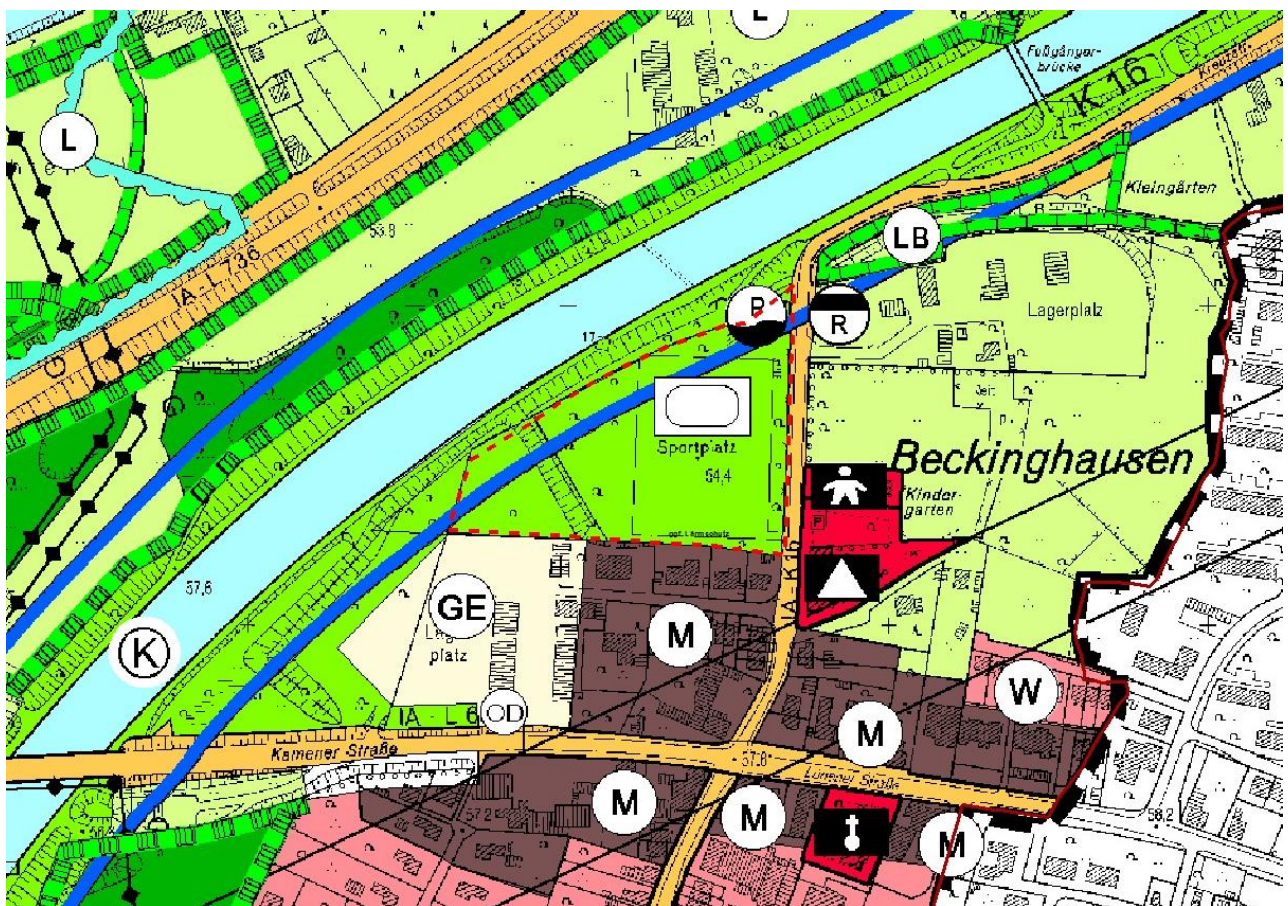


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes

Sowohl im aktuell noch wirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – als auch im in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ruhr grenzt das Plangebiet im Süden an einen Allgemeinen Siedlungsbereich, ist jedoch selber als Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

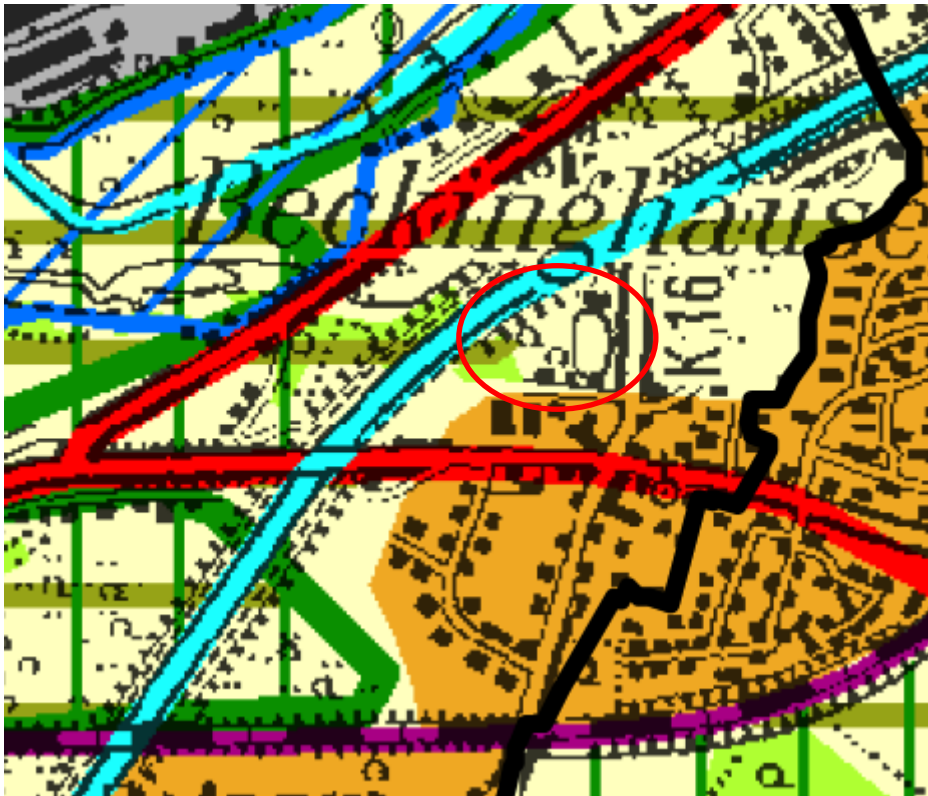


Abbildung 3: Auszug rechtswirksamer Regionalplan

Planungsanlass / Bisherige Entwicklung

Nach Aufgabe der Nutzung der Fläche als Sportanlage im Jahr 2012 wurden für den aufgegebenen Sportplatz in Beckinghausen in den vergangenen Jahren verschiedene Entwicklungsperspektiven erarbeitet.

Ziel der Wirtschaftsförderung war es, die Brachfläche zur Entwicklung eines Gewerbegebietes für nicht störende Gewerbebetriebe (GEE), die der Nachfrage an kleinteiligen Gewerbegrundstücken von Handwerkern und kleinen Produktions- und Dienstleistungsbetrieben entgegen soll, zu nutzen.

Von der ansässigen Bevölkerung Beckinghausens wurde eine multifunktionale Frei- bzw. Grünfläche gewünscht, auf welcher Ball- und Boulespiel, Osterfeuer, Sitzbereiche etc. möglich sind.

Darauf aufbauend wurde am 08.09.2015 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Lünen Nr. 221 „Kreuzstraße Nord“ mit der Zielsetzung „Gewerbe“ sowie „Frei- und Grünfläche“ gefasst.

Zwischenzeitlich wurde die Zielsetzung für die Fläche geändert. Nach geltender Beschlusslage des Rates vom 11.4.2019 (VL-1/2019 1N, in Verbindung mit AF-70/2019) sollte nun Planungsrecht für Wohnbebauung geschaffen werden. In der Konsequenz wurde die Fläche im Masterplan Wohnen (Priorität 2) aufgenommen und im Gewerbeentwicklungskonzept der Stadt Lünen als potenzielle Fläche für kleinteiliges Gewerbe gestrichen.

Aufgrund unterschiedlicher Zielsetzungen zur Entwicklung der Fläche sowie u. a. unter Beachtung der Belange an gesunde Wohnverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, gestaltete sich die Entwicklung der Fläche zu Wohnbauzwecken als schwierig. Das Verfahren wurde bislang nicht weitergeführt.

Inzwischen hat die Feuerwehr der Stadt Lünen eine Standortanalyse zur Festlegung eines optimalen Standortes für das Feuerwehrgerätehaus Beckinghausen (Löschzug 2) vorgenommen. Ergebnis der Analyse ist, dass ein Neubau des Feuerwehrgerätehauses an der Kreuzstraße aus den nachfolgenden Gründen optimal wäre:

- Die Erreichbarkeit durch die ehrenamtlichen Kamerad:innen der Freiwilligen Feuerwehr ist durch eine Verlagerung zu diesem Standort deutlich verbessert, weil der Standort an den Stadtteil näher heranrückt und die Mitglieder im Einsatzfall kürzere Fahrwege haben.
- Eine Verlagerung wirkt sich darüber hinaus positiv auf die Hilfsfristen der Feuerwehr aus.
- Die Attraktivität des Löschzuges wird durch die Zentralisierung erhöht und voraussichtlich zu einer Mitgliedergewinnung beitragen können.

Zudem ist die Einbindung eines Feuerwehrgerätehauses in ein Gewerbegebiet auch im Hinblick auf die Bestandssituation (z. B. zwei Betriebe gem. Abstandserlass NRW in unmittelbarer Nähe) realisierbar.

Zur Wiedernutzbarmachung der Brachfläche soll die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, die Festsetzung von Gewerbeflächen für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (GEe) sowie die Festsetzung einer Grünfläche mit Spielplatz erfolgen.

Plankonzept

Im nördlichen Bereich, entlang der Kreuzstraße, soll das Feuerwehrgerätehaus (Gemeinbedarfsfläche) verortet werden, da ein direkter und möglichst kurzer Anschluss an die öffentliche Erschließung erforderlich ist. Hier ist eine separate Zu- und Ausfahrt für die Löschfahrzeuge sinnvoll, um Begegnungsverkehr zu vermeiden, sowie eine weitere davon abgegrenzte Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen der Einsatzkräfte. Südlich daran anschließend sollen gewerbliche Flächen für nicht störende Gewerbebetriebe (GEe) entstehen. Darüber hinaus verfügt der Ortsteil Beckinghausen mit der Ballspielwiese „In der kleinen Heide“ lediglich über eine alternative Spielmöglichkeit, allerdings über keinerlei offizielle Spielflächen für Kinder und Jugendliche. Des Weiteren wünscht sich die ansässige Bevölkerung im Stadtteil eine Fläche zur Freizeitnutzung. Daher soll entlang des Datteln-Hamm-Kanals eine öffentliche Frei- und Grünfläche mit integriertem Spielplatz entstehen. Abhängig von einer zukünftigen Grundstückseinteilung wird zudem eine innere Erschließungsstraße für die gewerblichen Nutzungen erforderlich. Das im Norden befindliche Gebäude wird aktuell zu Wohnzwecken genutzt. Durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll hier die planungsrechtliche Grundlage einer zukünftig geeigneten Nutzung (Gewerbe) sichergestellt werden. Bis zu einer möglichen Nutzungsaufgabe gilt für die wohnbauliche Nutzung Bestandsschutz.

Westlich der ehemaligen Sportplatzfläche schließt sich ein Geländesprung mit einem Gehölzbestand an, der unter anderem aus älteren Hybridpappeln besteht. Aufgrund des Alters sind die Pappeln ggf. langfristig nicht zu erhalten. Dies ist im weiteren Verfahren zu überprüfen. Durch dann ggf. erforderliche Neuanpflanzungen soll auf einer Breite von bis zu 25 m entlang der Böschung eine dauerhafte Grünstruktur entwickelt werden.

Da der westliche Bereich deutlich höher liegt als der eigentliche ehemalige Sportplatz, kann ohne erhebliche Geländemodellierungen keine zusammenhängende ebene Fläche geschaffen werden. Das Plangebiet sollte daher in zwei Bereiche geteilt werden, wobei der westliche Bereich nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt. Aus funktionalen Gründen bie-

tet es sich daher an, eine Verknüpfung mit dem bestehenden gewerblichen Betrieb zu schaffen, der den Bereich aktuell schon als Lager- bzw. Stellplatzfläche nutzt.

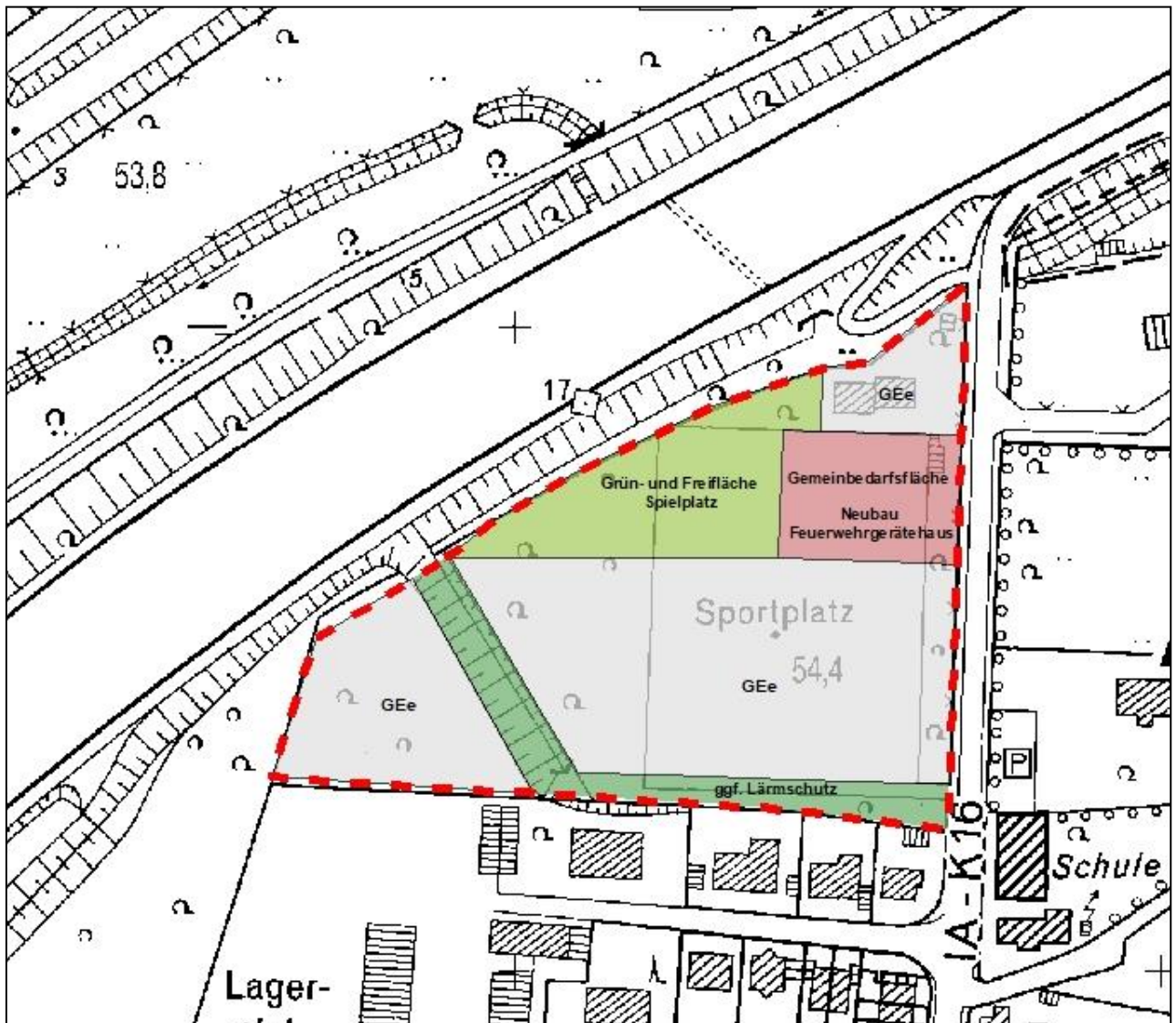


Abbildung 4: Plankonzept

Klimaverträglichkeit

Im Fachinformationssystem des LANUV wird der überwiegende Teil des Plangebietes in der Klimatopkarte als „Klima innerstädtischer Grünflächen“ dargestellt. Für die angrenzenden bebauten Bereiche incl. der Gartenflächen und dem bereits heute überwiegend versiegelten westlichen Teilbereich ist ein Vorstadt- bzw. ein offenes Gewerbe- und Industrieklima vermerkt. Nach Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Klimatoptyp „offenes Gewerbe- und Industrieklima“ auch auf der Brachfläche einstellen wird.

In der gesamtstädtischen Klimaanalyse wird die Brachfläche als „Grünfläche mit hoher thermischer Ausgleichsfunktion“ eingestuft. Für die westliche Teilfläche sowie für die angrenzenden bebauten Bereiche incl. der Gartenflächen wird eine weniger günstige bis ungünstige thermische Situation aufgeführt.

Die Belange des Klimaschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a i. V. m. § 1a Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des Planverfahrens sind daher die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung weitergehend zu bearbeiten und in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Verfahren

Dem Standortbeschluss zum Feuerwehrgerätehaus (VL-189/2021) haben die entsprechend erforderlichen Gremien der Stadt Lünen zugestimmt und dieser wurde abschließend vom Rat der Stadt Lünen am 16.9.2021 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2015 ist aufgrund der abweichenden Zielsetzung aufzuheben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 221 „Kreuzstraße Nord“ als qualifizierter Bebauungsplan im Vollverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung „Schaffung von Baurecht für ein Feuerwehrgerätehaus und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ sowie zur Entwicklung einer öffentlichen Grün- und Spielfläche geschaffen werden. Die anschließend erforderlichen Verfahrensschritte sind einzuleiten.

Infolgedessen ist die aktuelle Beschlussfassung hinsichtlich der generellen Entwicklungsziele für die Fläche bezüglich der Konzepte „Masterplan Wohnen“ und „Gewerbeentwicklungskonzept“ entsprechend anzupassen. Demnach entfällt die Fläche aus der Prioritätenliste für Wohnbauflächen (Priorität 2) und wird im Gewerbeentwicklungskonzept entsprechend wieder aufgenommen.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich überwiegend als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Da ein aufzustellender Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln ist (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert (21. Änderung).

Weitere Planungsschritte

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die bereits vorliegende Artenschutzprüfung (ASP Stufe 1 und 2) ist hinsichtlich der Überprüfung von Vorkommen der 2018 nachgewiesenen planungsrechtlichen Arten voraussichtlich zu aktualisieren.

Darüber hinaus ist ein Umweltbericht zu erarbeiten, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen zu beurteilen. Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Daher ist im weiteren Verfahren eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Die Erforderlichkeit einer FFH-Vorprüfung ist im weiteren Verfahren zu klären.

Da der gesamte Bereich im Altlastenkataster des Kreises Unna aufgeführt wird (Altablagerung 20/32), wurde eine erste orientierende Untergrunduntersuchung bereits 2017 erarbeitet. Das bei Errichtung (1964) des Sportplatzes verwendete Deckmaterial Kieselrot wurde 1999 unter gutachterlicher Begleitung ausgebaut und ordnungsgemäß beseitigt. Im weiteren Verfahren ist abzustimmen, ob darüber hinaus weiterer Untersuchungsbedarf besteht.

Zudem wird voraussichtlich eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung für die Lärmquellen Gewerbe (eingeschränktes Gewerbegebiet) und den Übungsbetrieb der Feuerwehr erforderlich.

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird zur Erörterung der wesentlichen Umweltbe-

lange sowie zur Definition von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen im weiteren Verfahren ein Scoping-Termin mit den entsprechenden Behörden durchgeführt.

Als Grundlage zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB dient die vorliegende Darstellung des Sachverhalts sowie das darin enthaltene Plankonzept (Abbildung 4), das den aktuellen Planungsstand darstellt. Die im Beteiligungsverfahren dann eingebrachten Einwendungen und Anregungen modifizieren und konkretisieren das Konzept weiter. Sollte sich nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit der Bedarf einer Bürgerinformationsveranstaltung als sinnvoll erweisen, wird diese im Nachgang durchgeführt und deren Ergebnisse entsprechend im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind unterschiedliche Fachgutachten zu erstellen, deren Umfang im Planverfahren zu bestimmen ist. Die erforderlichen gutachterlichen Untersuchungen sind von der Stadt Lünen in Auftrag zu geben. Darüber hinaus kann es ggf. erforderlich werden, bestimmte öffentliche Infrastrukturen auf Kosten der Stadt Lünen herzustellen. Zeitpunkt, Art und Umfang werden sich im Laufe des Planverfahrens ergeben. Die finanziellen Auswirkungen können somit noch nicht abschließend beurteilt werden und können erst im weiteren Planverfahren konkretisiert werden.

Nach Abschluss des Planverfahrens ergeben sich Einnahmen für die Stadt Lünen durch den Grundstücksverkauf gewerblicher Bauflächen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufhebung des 2015 gefassten Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 221 „Kreuzstraße Nord“ und anschließend die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 221 „Kreuzstraße Nord“ zu beschließen.

Infolgedessen empfiehlt die Verwaltung die entsprechend erforderlichen Änderungen des Masterplan Wohnen und des Gewerbeentwicklungskonzeptes zu beschließen.