

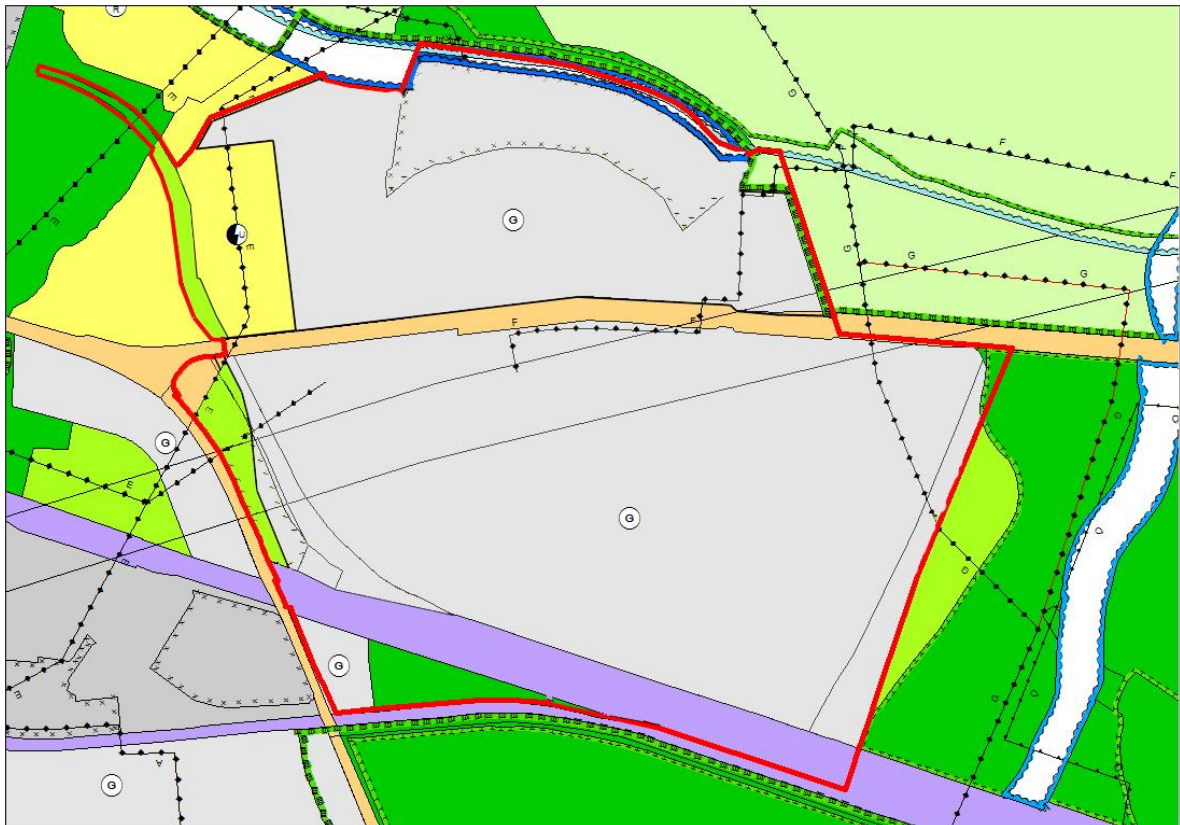
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN LÜNEN, 17. ÄNDERUNG

„KOOPERATIONSSTANDORT GEWERBEPARK LIPPOLTHAUSEN“

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

VORENTWURF

STAND: FEBRUAR. 2022



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Teil A Grundlagen der Planung	2
1. Aufstellung des Bebauungsplans	2
1.1. Lage und Begrenzung des Plangebietes	2
1.2. Planungsanlass.....	2
1.3. Verfahren.....	3
2. Planungsrechtliche Situation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	3
2.1. Regionalplan.....	3
2.2. Landschaftsplan.....	4
2.3. Flächennutzungsplan	5
2.4. Bebauungsplan.....	6
2.5. Entwicklungskonzept „Wirtschaftsstandort Lippholthausen 2030“	7
3. Bestandsbeschreibung	8
3.1. Nutzung	8
3.2. Infrastrukturelle Situation	8
3.3. Boden / Altlasten	9
4. Geplante Darstellung im Zuge der 17. Änderung des FNP	9
5. Auswirkungen der Planung und Umweltbelange	10
5.1. Verkehr	10
5.2. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
5.3. Umweltbelange	11

Teil A Grundlagen der Planung

1. Aufstellung des Bebauungsplans

1.1. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt im Ortsteil Lippholthausen. Lippholthausen stellt den Ortsteil mit der kleinsten Einwohnerzahl Lünens dar, umfasst jedoch den flächenmäßig größten Industrie- und Gewerbestandort der Stadt. Natürliche Grenzen des Stadtteils bilden die Verläufe der Lippe im Norden sowie des Datteln-Hamm-Kanals im Süden. Im Westen wird Lippholthausen durch die Grenze zur Nachbarstadt Waltrop, im Osten durch den Verlauf der Alten Rührenbecke und die umgebenden Waldflächen begrenzt.

Der zu überplanende Bereich ist heute baulich durch das ehemalige STEAG-Kraftwerk, das derzeit abgerissen wird, sowie den Betrieb Steag Power Minerals geprägt. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans "Kooperationsstandort Gewerbepark Lippholthausen" betrifft die ehemaligen Kraftwerksflächen nördlich und südlich der Moltkestraße, die im Norden von der Lippe, im Süden von Gleisanlagen der Deutschen Bahn, im Osten von Waldflächen und im Westen von der Brunnenstraße begrenzt werden. Die Änderung betrifft darüber hinaus Waldflächen östlich des Kraftwerksgeländes, die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Lünen Nr. 92 „Kraftwerk STEAG“ liegen, den an das Kraftwerksgelände nördlich angrenzenden Lippedamm sowie eine dreieckige Teilfläche südlich bzw. östlich der Gleisanlagen der deutschen Bahn.

Insgesamt beträgt die Fläche des Geltungsbereichs ca. 45 ha.

1.2. Planungsanlass

Der Ortsteil Lippholthausen ist mit seinen großen zusammenhängenden Gewerbeflächen im Stadtgebiet ein wichtiger Wirtschaftsstandort der Stadt, den es langfristig zu stärken gilt. Mit der Einstellung der Stromerzeugung im STEAG-Kraftwerk Lünen Ende des Jahres 2018 und dem Verkauf des über 30 ha großen Areals ergeben sich neue Entwicklungspotenziale am Wirtschaftsstandort Lippholthausen.

Das weitestgehend homogene Nutzungsgefüge in Lippholthausen mit großflächigen Gewerbe- und Industriearealen soll mit der Entwicklung der ehemaligen Kraftwerksfläche fortgeführt werden, sodass weitere Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben in der Stadt Lünen bereitgestellt werden können.

Über das Entwicklungskonzept „Wirtschaftsstandort Lippholthausen 2030“ werden Entwicklungspotenziale und Nutzungsperspektiven für den Wirtschaftsstandort in einem räumlichen Strukturkonzept abgebildet und mit konkreten kurz-, mittel- und langfristigen Umsetzungsschritten verknüpft. Das Konzept soll als Handlungsrahmen einer zukunftsfähigen Entwicklung des Wirtschaftsstandortes dienen und berücksichtigt integriert unterschiedliche Fachbelange, wie Wirtschaft, Verkehr, Städtebau, Immissionsschutz, Klimaschutz und Nachhaltigkeit sowie Freiraum und Erholung. Das Konzept liegt im Entwurf vor und soll Anfang 2021 von den politischen Gremien der Stadt Lünen diskutiert und beschlossen werden (vgl. MI-149/2020). Mit Beschluss des Konzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist es als Abwägungsbelang bei der Erarbeitung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des Entwicklungskonzeptes werden daher im Laufe des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans die inhaltlichen Ziele der Bauleitplanung weitergehend definiert

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Stadt Lünen auf den Flächen des ehemaligen Kraftwerkstandortes nördlich und südlich der Moltkestraße die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für ein Gewerbe- und Industriegebiet zur Ansiedlung großflächiger Betriebe zu schaffen. Der Planung zugrunde liegen das städtebauliche Entwicklungskonzept „Wirtschaftsstandort Lippholthausen 2030“ sowie die Ziele des Sachlichen Teilplans „Regionale Kooperationsstandorte“ zum Regionalplan Ruhr.

1.3. Verfahren

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lünen erforderlich.

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lünen hat in seiner Sitzung am 21.01.2021 die Einleitung des Verfahrens zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans „Kooperationsstandort Gewerbepark Lippholthausen“ beschlossen. Ergänzend hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung der Stadt Lünen in seiner Sitzung am 02.02.2022 den folgenden Beschluss gefasst:

„Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.“

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 237 „Kooperationsstandort Gewerbepark Lippholthausen“. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Verfahrenslauf ist auf das Erarbeitungsverfahren des Sachlichen Teilplans „Regionale Kooperationsstandorte“ zum Regionalplan Ruhr anzupassen.

2. Planungsrechtliche Situation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

2.1. Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg-Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) mit der Signatur Kraftwerke und einschlägige Nebenbetriebe festgelegt.

Um die anhaltend hohe Nachfrage nach großen zusammenhängenden Wirtschaftsflächen die sich für die Ansiedlung von flächenintensiven Gewerbe und Industriebetrieben eignen in der Metropole Ruhr bedienen zu können wurde durch den RVR ein vorgezogener Sachlicher Teilplan Regionale Kooperationsstandorte zum Regionalplan Ruhr erarbeitet.

In diesem Teilplan ist der Standort „Steag Kraftwerk“ als einer von 24 Standorten als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung mit der Zweckbindung „Regionale Kooperationsstandorte“ (GIBz) festgelegt (vgl. Abbildung 1). Diese Standorte sind besonders flächenintensiven Gewerbe- und Industriebetrieben mit einer Mindestgröße von 5 ha Grundstücksfläche vorbehalten.

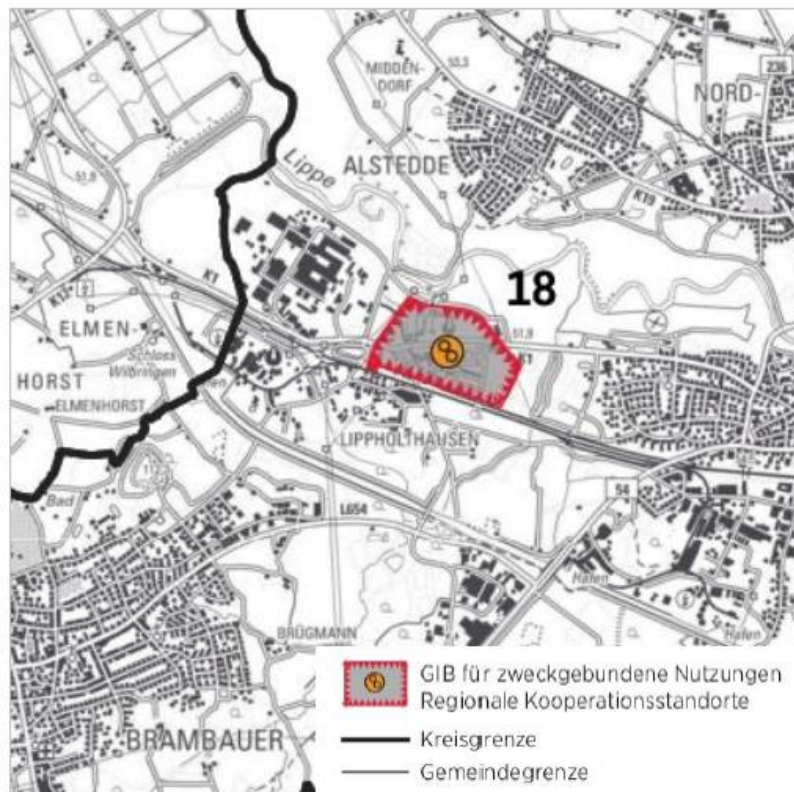
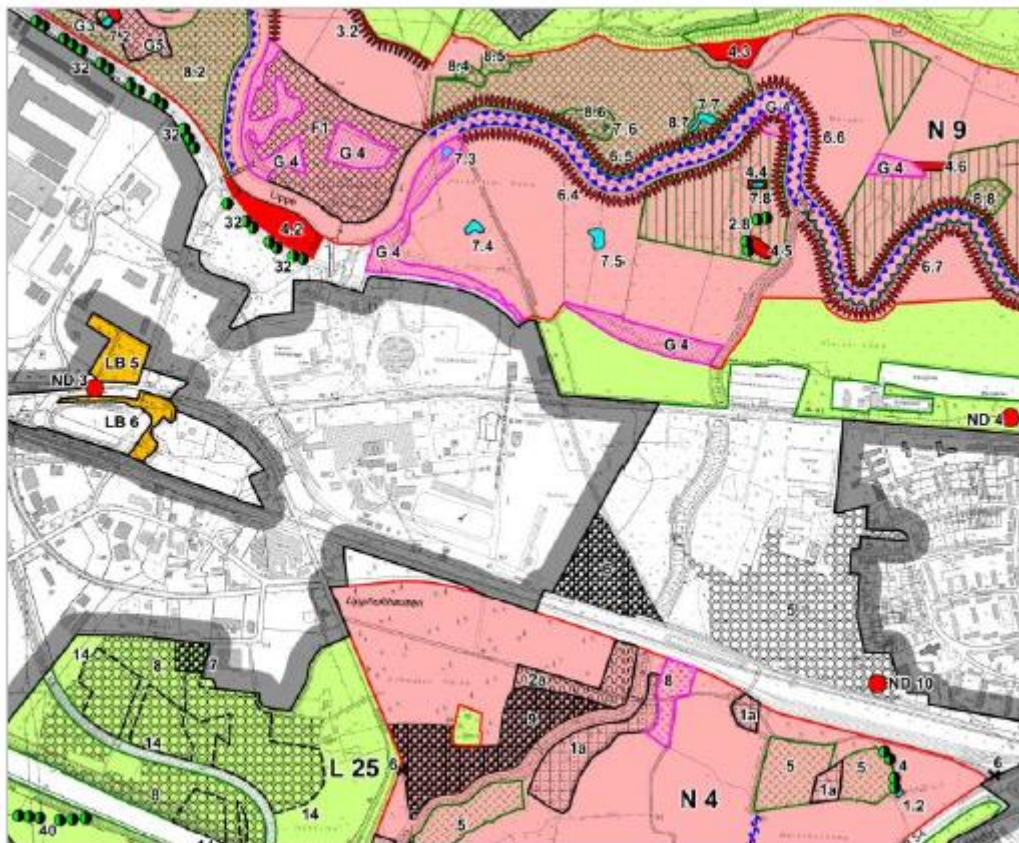


Abbildung 1: Zeichnerische Festlegung des Standortes „Steag Kraftwerk“ in Lünen als GIB für zweckgebundene Nutzungen Regionale Kooperationsstandorte im Sachlichen Teilplan Regionale Kooperationsstandorte zum Regionalplan Ruhr

2.2. Landschaftsplan

Der Planungsraum liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen. Der Festsetzungskarte des Landschaftsplans ist allerdings zu entnehmen, dass das Naturschutzgebiet „Lippeaue von Lünen bis Schleuse Horst“ nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt. Als FFH-Gebiet gehört die Lippe in diesem Bereich zum europäischen Schutzsystem „NATURA 2000“, was ihre hohe Bedeutung für den Natur- und Artenschutz verdeutlicht. Südlich angrenzend befindet sich das Naturschutzgebiet „Welschenkamp“. Hierbei handelt es sich um einen vielfältig strukturierten, mit natürlichen Landschaftselementen ausgestatteten, Raum mit hohem Waldanteil. (vgl. Abbildung 2)



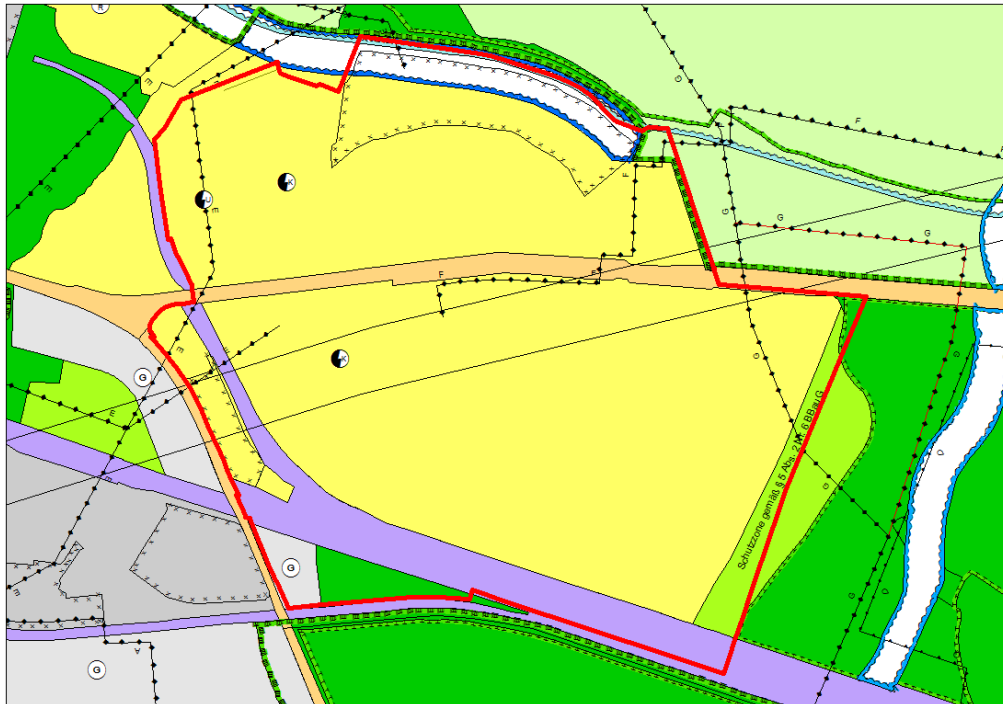


Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Lünen mit Abgrenzung des Plangebietes

2.4. Bebauungsplan

Der Großteil des räumlichen Geltungsbereichs der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes überlagert den derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Lünen Nr. 92 „Kraftwerk STEAG“ aus dem Jahr 1979, der in seinem Geltungsbereich eine Versorgungsfläche für Elektrizität, private Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen festsetzt. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Lünen Nr. 92 werden mit der Rechtskraft des im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellenden neuen Bebauungsplans Lünen Nr. 237 aufgehoben.

Die Gleisanlagen der Deutschen Bahn (Güterbahnstrecke Oberhausen-Osterfeld – Hamm) sowie die Dreiecksfläche südlich der Gleisanlagen liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Südwestlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 237 schließt sich auf der westlichen Seite der Brunnenstraße der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 „Frydagstraße“ aus dem Jahr 1975 an, der dort im wesentlichen Gewerbe- und Industriegebiet als Art der baulichen Nutzung festsetzt.



Abbildung 4: Überlagernde und angrenzende Bebauungspläne (weiß gestrichelt)

2.5. Entwicklungskonzept „Wirtschaftsstandort Lippholthausen 2030“

Das städtebauliche Entwicklungskonzept „Wirtschaftsstandort Lippholthausen 2030“ wurde am 11.11.2021 vom Rat der Stadt Lünen beschlossen wurde. Damit ist es im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Erarbeitung von Bauleitplänen als Abwägungsbelang zu berücksichtigen.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept hat das Ziel den Wirtschaftsstandort Lippholthausen durch geeignete auf die Rahmenbedingungen des Standortes abgestimmte Entwicklungen und Maßnahmen zu einem modernen Gewerbe- und Industriestandort zu entwickeln.

Dazu wurden in einem räumlichen Strukturkonzept Entwicklungspotenziale und Nutzungsperspektiven für den Wirtschaftsstandort abgebildet und mit kurz-, mittel- und langfristigen Umsetzungsschritten verknüpft. Das Konzept soll als Handlungsrahmen einer zukunftsfähigen Entwicklung des Wirtschaftsstandortes dienen und dabei die unterschiedliche zu berücksichtigenden Belange, wie Wirtschaft, Verkehr, Städtebau, Immissionsschutz, Klimaschutz und Nachhaltigkeit sowie Freiraum und Erholung integrieren.

Das Strukturkonzept dient als Orientierungsrahmen für die zukünftige räumliche Entwicklung des Wirtschafts- und Gewerbestandortes und lässt bewusst Spielräume für die vertiefende Betrachtung der Einzelflächen in Abstimmung mit Flächeneigentümern, Investoren und weiteren Projektbeteiligten.



Abbildung 5: Teilausschnitt aus dem räumlichen Strukturplan des Entwicklungskonzeptes „Wirtschaftsstandort Lippholthausen 2030“

3. Bestandsbeschreibung

3.1. Nutzung

Das Plangebiet befindet sich nördlich und südlich der Moltkestraße sowie östlich der Brunnenstraße im Stadtteil Lippholthausen. Derzeit ist der Bereich baulich hauptsächlich durch das ehemalige STEAG-Kraftwerk geprägt, welches derzeit abgerissen wird. Vor allem auf der Nordfläche finden sich im Bereich der ehemaligen Bischoff-Deponie große bewaldete Bereiche wieder. Am östlichen Eingang des Gebietes prägt der Betrieb EP Power Minerals GmbH (ehemals Steag Power Minerals) das Bild. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes liegt ein Umspannwerk, welches in Betrieb bleiben soll. Auf der westlichen Seite der Brunnenstraße liegen derzeit noch einzelne vorhandene Wohnnutzungen.

3.2. Infrastrukturelle Situation

Aus verkehrlicher Sicht prägend für das Plangebiet sind die Moltkestraße (Kreisstraße K 1), welche als öffentliche Hauptverkehrsstraße das Plangebiet in Ost-West-Richtung quert und an das übergeordnete Straßennetz anbindet, sowie die Brunnenstraße als Verbindung in Richtung Süden beispielsweise zur BAB2. Beide Straßen verfügen jeweils über einen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg. Im südlichen Randbereich verläuft die Güterbahnstrecke Oberhausen – Osterfeld – Hamm.

3.3. Boden / Altlasten

Das gesamte Plangebiet ist im Altlastenkataster des Kreises Unna aufgrund der Vornutzung als Altlastenverdachtsfläche für schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes eingestuft. Aus der Altlastenankunft geht zusätzlich hervor, dass im nördlichen Geländeteil (Fläche 20/1 gemäß Altlastenankunft) eine Ablagerung aus Schlämmen der Rauchgasentschwefelung („Bischoff-Schlamm-Deponie“) bekannt ist. Nach Angaben des Umweltamtes des Kreises Unna aus dem Jahr 2019 handelt es sich bei der „Bischoff-Deponie“ um eine genehmigte Ablagerung aus der Rauchgasentstaubung und Rauchgasentschwefelung des ehemaligen STEAG-Kraftwerks.

Im Zuge des bereits erfolgten Ankaufs der Flächen im Plangebiet durch die Fa. Hagedorn Revital GmbH wurden bereits 2019 und 2020 umfangreiche Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung und zur abfalltechnischen Einstufung der Auffüllungsmaterialien / Böden sowie zur Erarbeitung fachgutachterlicher Empfehlungen zum Umgang mit im Plangebiet festgestellten Verunreinigen von Böden und Grundwasser durchgeführt.

Im Dezember 2021 wurde durch die Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH Hagen ein für die Flächenaufbereitung empfohlener Sanierungsplan nach § 13 BBodSchV im Entwurf vorgelegt. Der Entwurf befindet sich zurzeit in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna.

4. Geplante Darstellung im Zuge der 17. Änderung des FNP

Die zum Aufstellungsbeschluss der 17. Änderung gefasste Abgrenzung des Geltungsbereichs fand zu einem sehr frühen Planungsstadium statt. Zwischenzeitlich hat sich die Planung sowohl auf Ebene des vorbereitenden als auch der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Die ursprüngliche Abgrenzung erscheint in einigen Randbereichen aus diesem Grund überholt und Bedarf teils einer Erweiterung, welche spätestens zum Entwurf der Planung finalisiert werden muss. Abbildung 6 veranschaulicht den derzeitigen Planungsstand des Geltungsbereichs und der geplanten Darstellungen.

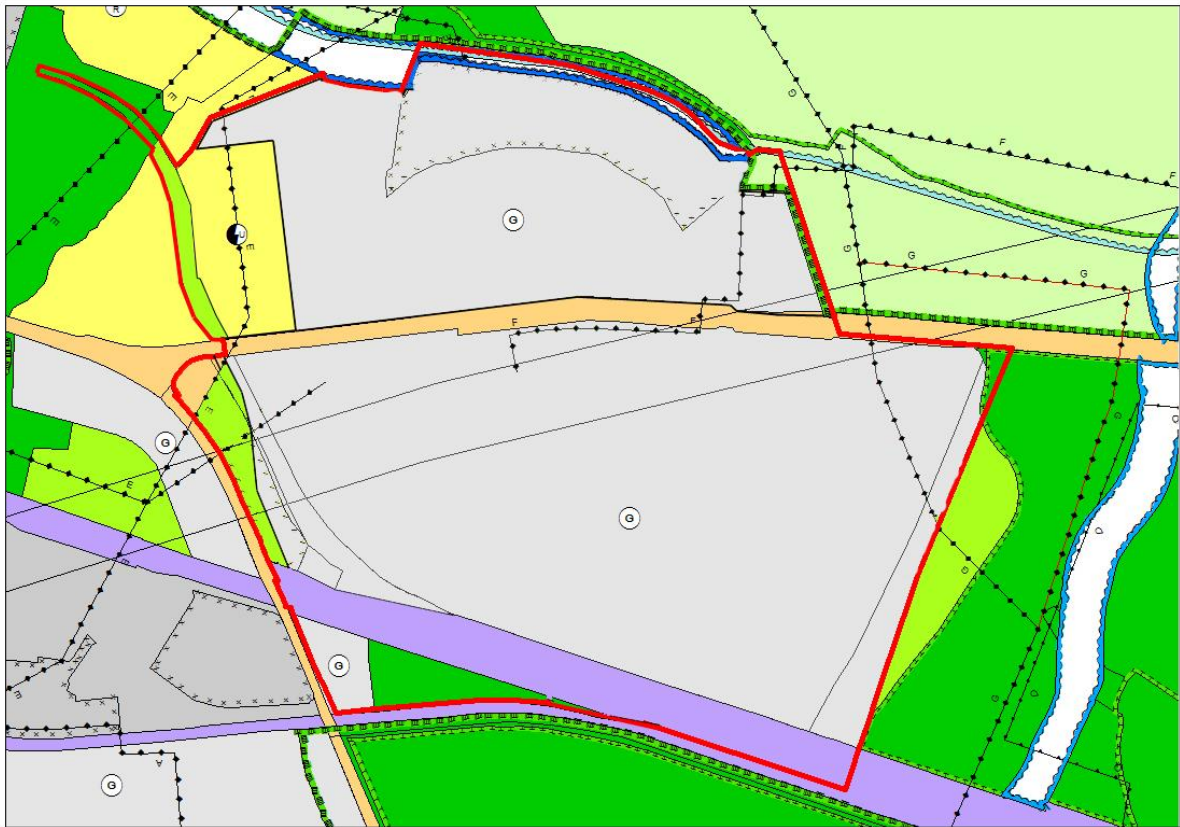


Abbildung 6: Geplante Darstellung im Zuge der 17. Änderung des FNP

Ziel der Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung und Bebauungsplanaufstellung) ist es, entsprechend den Vorgaben aus dem Entwicklungskonzept „Wirtschaftsstandort Lippholthausen 2030“ und dem Sachlichen Teilplan „Regionale Kooperationsstandorte“ zum Regionalplan Ruhr die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für ein Gewerbe- und Industriegebiet zur Ansiedlung großflächiger Betriebe zu schaffen. Hierzu werden die baulich nutzbaren Flächen im Plangebiet überwiegend als gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Das am nordwestlichen Rand des Plangebietes liegende Umspannwerk bleibt in Betrieb und ist dementsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen planungsrechtlich zu sichern. Berücksichtigung finden des Weiteren die prägenden Haupteerschließungsstraßen sowie die im südlichen Randbereich verlaufende Güterbahnstrecke Oberhausen – Osterfeld – Hamm als Flächen für Bahnanlagen. Die am westlichen Rand des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahntrasse ist nicht mehr in Benutzung und soll nach Entwidmung der Flächen zu einem aus dem Entwicklungskonzept übernommener Grünstreifen werden. Am nördlichen Rand ist der bestehende Deich im derzeitigen Flächennutzungsplan sehr großzügig als „Fläche für die Wasserwirtschaft – Hauptdeich“ dargestellt. Da auf Bebauungsplanebene die Festsetzung eines Baufensters geplant ist, muss auch mit dieser Darstellung entsprechend umgegangen werden.

5. Auswirkungen der Planung und Umweltbelange

5.1. Verkehr

Die größte Auswirkung auf das Themenfeld Verkehr ist durch die Änderung der Darstellung Versorgungsfläche hin zu einer gewerblichen Baufläche zu erwarten. Damit einhergehend ist ein Zuwachs der Verkehrsmengen ist zu erwarten. Die expliziten Festsetzungen zur Art der Nutzung

werden im Parallelverfahren durch den Bebauungsplan getroffen. Insbesondere dieses Verfahren wird gutachterlich begleitet um eine gesicherte Erschließung sicherzustellen.

5.2. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der in Kapitel 2.1 geschilderte Umstand der Festlegung Regionaler Kooperationsstandorte im vorgezogenen Sachlichen Teilplan zum Regionalplan Ruhr mit der Festlegung des Standortes „Steag Kraftwerk“ als einer von 24 Standorten als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung mit der Zweckbindung „Regionale Kooperationsstandorte“ lässt schlussfolgern, dass die Bauleitplanung für das Plangebiet an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist. Die formelle Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 34 (1) LPlG bei der Regionalplanungsbehörde steht noch aus.

5.3. Umweltbelange

Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB mit den zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Auch die Belange des Klimaschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) i. V. m. § 1a Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im weiteren Verfahren zu ermitteln und der Begründung beizufügen. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird im Laufe des Verfahrens auf Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt.

Für das im Norden angrenzende FFH-Gebiet DE 4314.302 wurde eine FFH-Vorprüfung erarbeitet, anhand derer zu entscheiden ist, ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Vorhaben erfolgen muss. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden nach Abstimmung des Dokumentes mit der Genehmigungs-Behörde im Umweltbericht dargestellt.

Lünen, Februar 2022

Abteilung Stadtplanung

Thomas Berger
Abteilungsleiter Stadtplanung

Alexander Bergmeier
Verfasser