

VERWALTUNGSVORLAGE

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung	09.03.2023	öffentlich

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

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Bebauungsplan Lünen Nr. 221 "Kreuzstraße Nord"

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

Einnahmen:

Es sind Erlöse aus dem Verkauf der Gewerbegrundstücke zu erwarten.

Ausgaben:

Den Grundstückseinnahmen stehen Kosten für den Planungs- und Erschließungsaufwand für das Gesamtgebiet gegenüber.

Die Kosten und ein möglicher Verteilungsschlüssel werden zum gegebenen Zeitpunkt nach dem dann aktuellen Kenntnisstand dargelegt.

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.

Die Auswirkungen auf die Klimaverträglichkeit sind im Umweltbericht (Kap. 2.3.5) zum Bebauungsplan aufgeführt.

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. 221 "Kreuzstraße Nord" 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 Rat der Stadt Lünen hat in seiner Sitzung am 16.9.2021 den Beschluss gefasst, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 221 „Kreuzstraße Nord“ ein neues Feuerwehrrgerätehaus für den Löschzug 2 Beckinghausen mit 3 Einstellplätzen für Großfahrzeuge zu errichten (siehe VL-189/2021).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde am 8.9.2015 ein Aufstellungsbeschluss mit der Zielsetzung „Gewerbe und Grünfläche“ gefasst (VL-100-2015). Aufgrund der inzwischen abweichenden Zielsetzung - zusätzlich einen Standort für ein Feuerwehrrgerätehaus planungsrechtlich zu sichern - wurde der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2015 durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und -planung in seiner Sitzung am 26.10.2021 aufgehoben. Gleichzeitig wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 „Kreuzstraße Nord“ als qualifizierter Bebauungsplan im Vollverfahren beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung „Schaffung von Baurecht für ein Feuerwehrrgerätehaus und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ sowie zur Entwicklung einer öffentlichen Grün- und Spielfläche geschaffen werden.

Infolgedessen war auch die aktuelle Beschlussfassung hinsichtlich der generellen Entwicklungsziele für die Fläche bezüglich der Konzepte „Masterplan Wohnen“ und „Gewerbeentwicklungskonzept“ entsprechend anzupassen. Mit Beschluss vom 26.10.2021 entfällt die Fläche demnach aus der Prioritätenliste für Wohnbauflächen (Priorität 2) und wird im Gewerbeentwicklungskonzept entsprechend wieder aufgenommen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) 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).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 31.1.2022 bis einschließlich 4.3.2022 statt. In dieser Zeit ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Aufgrund der geringen Anzahl an Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde keine zusätzliche Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 25.07. bis einschließlich 30.08.2022 durchgeführt.

Die Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen sind der als Anlage vorliegenden Abwägungstabelle zu entnehmen.

Klimaverträglichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Widernutzbarmachung des ehemaligen Sportplatzes in Beckinghausen für eine gewerbliche Nutzung, das Feuerwehrrgerätehaus für den Löschzug 2 „Beckinghausen“ sowie eine Grünfläche mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten geschaffen. Dadurch werden keine zusätzlichen Flächen neu in Anspruch genommen und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen. Dies ist vor dem Hintergrund der Klimaverträglichkeit positiv zu bewerten.

Im *Fachinformationssystem des LANUV „Klimaanpassung, Fachdaten zur Klimaanalyse“* wird der Untersuchungsbereich in das Klimatop „Klima innerstädtischer Grünflächen“ eingeordnet. Die Zuordnung der Klimatope erfolgt unter Berücksichtigung der Faktoren Flächennutzung, Versiegelungen, Relief, Oberflächenstrukturen und Vegetation. Die ehemalige Sportplatzfläche mit den umgebenden Gehölzbeständen wird in der Klimaanpassungskarte des LANUV mit einer hohen thermischen Ausgleichsfunktion für die umliegenden Bereiche dargestellt. Die angrenzenden Gewerbe- und Siedlungsgebiete stellen sich mit ungünstigen bzw. weniger günstigen thermischen Situationen und als Klimavorsorgebereiche dar.

In der für die Stadt Lünen erstellten gesamtstädtischen *Stadtklimaanalyse* wird die Brachfläche ebenfalls als „Grünfläche mit hoher thermischer Ausgleichsfunktion“ eingestuft. Für die westliche Teilfläche sowie für die angrenzenden bebauten Bereiche inkl. der Gartenflächen wird eine weniger günstige bis ungünstige thermische Situation aufgeführt.

Das in der Stadtklimaanalysekarte der Stadt Lünen vorherrschende Waldklima im westlichen Bereich des Plangebietes bleibt durch die Sicherung des Großteils des vorhandenen Baumbestandes erhalten. Der Baumbestand kann bioklimatisch positive Auswirkungen auf das geplante Gewerbegebiet haben und die Luftregeneration unterstützen. Darüber hinaus dient der zu überbauende Bereich weder der Kaltluft- noch der Frischluftzufuhr.

Da die aktuelle Klimasituation des Kleinklimas im Untersuchungsgebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Baumaßnahmen kleinräumig verändert wird, wurde die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Verbesserung der lokalen klimatischen Verhältnisse im Hinblick auf den Klimawandel (Klimawandel-Vorsorgebereiche) im Hinblick auf die vorliegende Planung erkannt.

Geringere Abkühlungsleistung und erhöhte Wärmeabstrahlung schränken die bioklimatische Leistung der Fläche ein. Da die Planung jedoch keine klimatisch bedeutsame Frischluftschneise mit Ausgleichsfunktion in Anspruch nimmt, sind diese kleinräumigen Auswirkungen unerheblich und haben für das Schutzgut Klima keine Relevanz. Auswirkungen auf angrenzende Siedlungsbereiche, z.B. durch erhöhte Wärmebelastung, treten nicht auf, da die umliegenden Freiraumstrukturen als klimatische Ausgleichszonen wirksam sind und Festsetzungen zur klimaanangepassten Gestaltung der Gebäudeoberflächen getroffen werden. Darüber hinaus soll das Feuerwehrgerätehaus mindestens im KfW 40-Standard errichtet werden. Im Zuge der Ausbauplanung wird überprüft, ob darüber hinaus ggf. Maßnahmen aus dem Passivhausstandard angewandt werden können.

Im Sinne der Klimaanpassung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die allgemein zur Verringerung von Wärmeinseln und der Überhitzung der Siedlungsbereiche sowie zur Wasserrückhaltung beitragen:

- Dächer der Neubauten sind mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten
- Flächendeckende Dachbegrünung der Neubauten
- Verwendung von Materialien zur Gestaltung von Gebäudeoberflächen die eine geringe Wärmeleit- und Wärmespeicherfähigkeit aufweisen und damit einer starken Aufheizung des Betriebsgeländes entgegenwirken.

- Die Außenanlagen sowie nicht genutzte Nebenflächen sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan als Vegetationsflächen anzulegen und zu begrünen.
- Festsetzung von offenen Wasserflächen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers
- Erhalt von vorhandenen Grünstrukturen

Räumlich wirksame Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft treten nicht auf. Die Auswirkungen bezüglich des Klimaschutzes werden durch Maßnahmen zur Klimaanpassung vermindert.

Erschließung

Verkehr

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die zudem Aussagen zur Straßenraumgestaltung im Bereich der zur äußeren Erschließung dienenden Kreuzstraße beinhaltet. Die Kreuzstraße befindet sich zwar nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 221, dennoch wurden für die Straßenraumgestaltung unterschiedliche Varianten einer Neuorganisation des Verkehrsraumes betrachtet. Der Gutachter empfiehlt, die auf der Kreuzstraße bestehenden Versätze zur Geschwindigkeitsreduktion aufgrund der erforderlichen Schleppkurven zu entfernen und durch eine Verengung im Bereich des bestehenden Fußgängerüberweges zu ersetzen. Zudem werden ein durchgängiges Park- und Halteverbot auf der Kreuzstraße sowie ein einseitiger Schutzstreifen für Radfahrer in Richtung Norden empfohlen (Variante 1).

Nach Umsetzung der Bauleitplanung wird die Situation vor Ort durch die zuständige Fachabteilung beurteilt und ergänzend zum Verkehrsgutachten sollen, soweit erforderlich, Lösungsvorschläge erarbeitet und ggf. umgesetzt. Dabei soll auch die angespannte Verkehrssituation, die sich durch den Hol- und Bringverkehr der beiden Kindertageseinrichtungen in der Kreuzstraße ergibt, berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Anzahl der zu betreuenen Kinder zum 01.08.2023 um 30 in einer der beiden Einrichtungen reduziert werden soll, was bereits zur Entlastung der Verkehrssituation in den Stoßzeiten beitragen kann. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Entwässerung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Machbarkeitsstudie zur entwässerungstechnischen Erschließung durch das Planungsbüro Schubert erarbeitet. Diese konnte nachweisen, dass eine Entwässerung des Plangebietes nach dem aktuellen Stand der Technik im Trennsystem grundsätzlich möglich ist (siehe Vorplanung Planungsbüro Schubert: 2022).

Die abschließende Erschließungsplanung (Entwässerung, Verkehr) befindet sich aktuell noch in der finalen Bearbeitung und 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

Das Sanierungskonzept wird bis zur Offenlage erarbeitet und wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Umsetzung der Bauleitplanung ist erst nach Umsetzung der im Sanierungskonzept empfohlenen Maßnahmen zulässig. Die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna muss den Erfolg der Sanierungsmaßnahmen vor Umsetzung der Planung schriftlich bestätigen.

Weiteres Verfahren

Vor Durchführung der Offenlage werden der Bebauungsplanentwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend der aktuell noch in Bearbeitung befindlichen Entwässerungsplanung sowie des Sanierungskonzeptes angepasst.

Folgende Unterlagen sind im Ratsportal der Stadt Lünen als pdf-Datei hinterlegt:

- Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht
- Abwägungstabelle der vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen der Verwaltung (frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)

Weitere Gutachten und Unterlagen

- **Altlastengutachten** HPC AG, 30.01.2017
Durchführung orientierender Untergrunduntersuchungen auf dem Gelände des ehem. Sportplatzes in Lünen-Beckinghausen, Duisburg.
- **Artenschutzprüfung Stufe I und II** Uwedo – Umweltplanung Dortmund, Juni 2018
Bebauungsplan Nr. 221 „Kreuzstraße Nord“ in Lünen – Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) und Stufe II (Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände), Dortmund.
- **Lärmgutachten** ITAB GmbH, 04.07.2022
Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 „Kreuzstraße Nord“ der Stadt Lünen, Dortmund.
- **Ergänzendes Altlastengutachten** HPC AG, 05.07.2022
Durchführung ergänzender Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Bereich überplanter Flächen, Duisburg.
- **Machbarkeitsstudie zur Entwässerung** Planungsbüro Schubert GmbH, 06.07.2022
Erläuterungsbericht zur Vorplanung der Entwässerung, Gelsenkirchen.
- **Verkehrsgutachten** Bramey.Bünemann Ingenieure GmbH, Juli 2022
Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Lünen Nr. 221 „Kreuzstraße Nord“ in Lünen, Dortmund.
- **Überarbeitung ASP I und II**
Umweltplanung Dortmund, Juli 2022: Bebauungsplan Nr. 221 und 21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Kreuzstraße Nord“ in Lünen – Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) und Stufe II (Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände), Dortmund.
- **FFH-Vorprüfung**, Stadt Lünen, Team Umweltschutz und Klima, 2022

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf 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. 221 "Kreuzstraße Nord" gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszuliegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zu beteiligen.