

VERWALTUNGSVORLAGE VL-117/2023

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Fachbereich Stadtplanung & Bauordnung	03.07.2023	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	beschließend	23.08.2023	5/2023	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Bebauungsplan Lünen Nr. 84 „Zeichenstraße“ – Teilaufhebung

a) Zustimmung zum Entwurf

b) Ergebnis der Information über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

c) Beschluss zur Offenlegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

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 Umwelt stimmt dem vorliegenden Entwurf zu.
- b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat die Stellungnahme aus der Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB geprüft und beschließt, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen.
- c) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung beschließt die Teilaufhebung des Bebauungsplan Lünen Nr. 84 „Zeichenstraße“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

i.V. Arnold Reeker
Beigeordneter

Verfahren

Das Aufhebungsverfahren ist gemäß § 1 Abs. 8 BauGB materiell und formell nach den gleichen Regularien wie bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes durchzuführen. Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans erfüllt darüber hinaus die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt zu werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat in seiner Sitzung am 17.05.2023 die Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Entgegen des in 2014 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung gefassten Grundsatzbeschlusses zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren (VL-128/2014) wurde aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet. Gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und die Möglichkeit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Im Zeitraum vom 07.07.2023 bis einschließlich dem 25.07.2023 hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit über die städtische Homepage Stellung zum Vorhaben zu beziehen. Das Ergebnis dieses Verfahrensschritts und der Umgang mit der eingegangenen Stellungnahme sind der als Anlage vorliegenden Abwägungstabelle zu entnehmen.

Ebenso wurde im Sinne des beschleunigten Verfahrens auch auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Die Abstimmung der Fachbelange mit den Fachbehörden erfolgt im Rahmen der Offenlegung.

Planungsanlass

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ wurde eine Anfrage an die Stadt Lünen gerichtet hinsichtlich der Errichtung eines Gebäudes zur Unterbringung von Wohngruppen, Service-Wohnen sowie Tagespflege. Die beabsichtigten Nutzungen haben sich nach Einleitung des Verfahrens aufgrund von weiteren Abstimmungen zwischen dem Kreis Unna, der Stadt Lünen und dem Investor noch einmal teilweise geändert. Das Nutzungskonzept wird in der Sitzung vom Investor erläutert (vgl. MI-118/2023).

Das Vorhaben wird für die künftige Entwicklung Brambauers positiv bewertet, es widerspricht aber den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans. Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen sind in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO nicht zulässig.

Aus stadtplanerischer Sicht besteht keine inhaltliche Notwendigkeit mehr, die bisherigen, durch Satzung geregelten Einschränkungen der Nutzung und somit den Teilbereich des Bebauungsplans aufrecht zu erhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans für diesen Teilbereich entsprechen nicht mehr den Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Planungsziel

Ziel dieses Verfahrens ist es, für den genannten Teilbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ und somit das bestehende Planungsrecht aufzuheben, um die planungsrechtlichen Möglichkeiten für andere, nach bisher geltendem Planungsrecht unzulässige Nutzungen zu schaffen. Es sollen u.a. die Errichtung eines Gebäudekomplexes aus dem Bereich des Pflegesektors oder auch Wohnnutzungen möglich sein.

Aus stadtplanerischer Sicht fügen sich diese Nutzungen in das Umfeld ein, sodass es nicht erforderlich ist, neues Baurecht zu schaffen. Durch die Nähe zu bereits vorhandenen Einrichtungen des Gesundheitssektors entstehen Synergieeffekte und bestehende Strukturen können genutzt werden. Die angestrebte Nachverdichtung trägt zudem dem Grundsatz der Innen- vor Außenverdichtung Rechnung.

Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit dann nach § 34 Baugesetzbuch „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. 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.

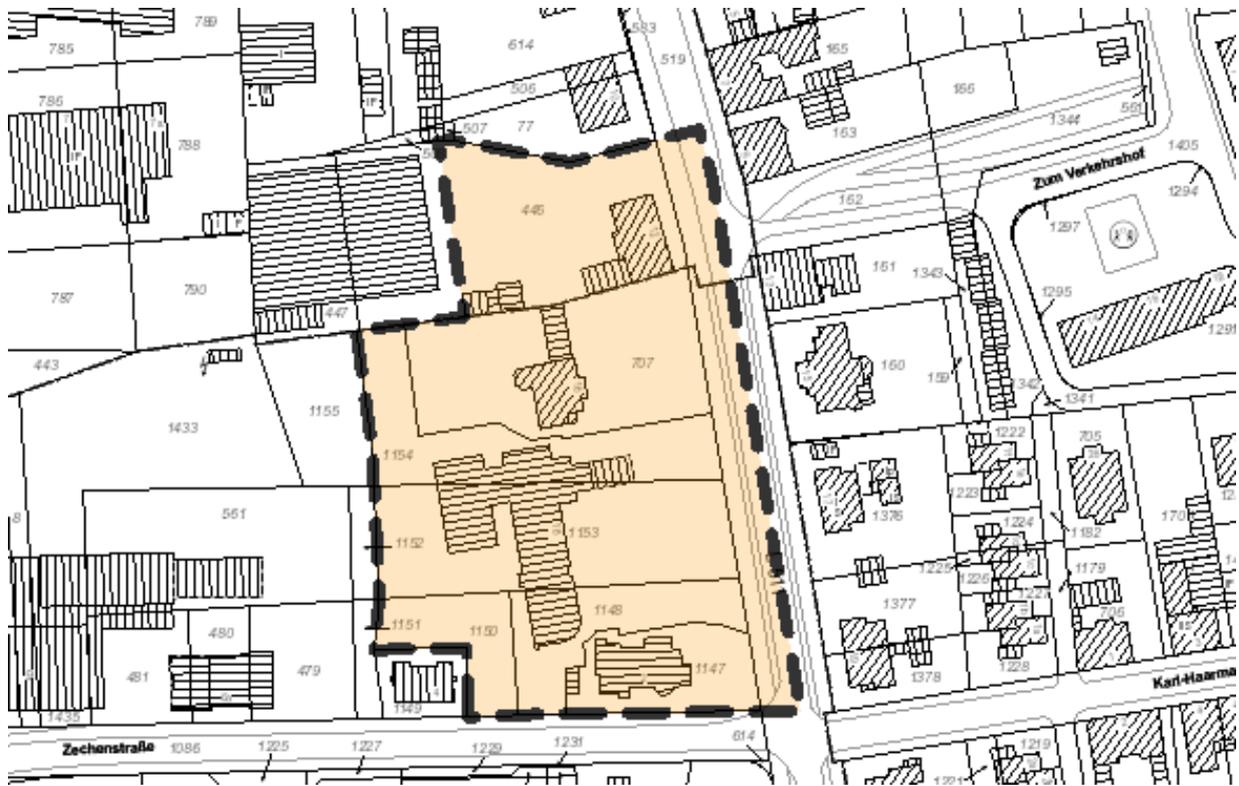


Abbildung 1: Plangebiet Aufhebungsverfahren Bebauungsplan Nr. 84 „Zechenstraße“

Klimaverträglichkeit

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans wird das bestehende Planungsrecht aufgehoben, sodass im Anschluss eine planungsrechtliche Beurteilung gem. § 34 BauGB „erfolgt. Auf diese Weise erweitert sich der Rahmen der zulässigen Nutzungen, sodass in einem kleinen Rahmen eine Nachverdichtung in einer integrierten Lage möglich ist. Dies ist grundsätzlich der Inanspruchnahme des Außenbereichs vorzuziehen und damit vor dem Hintergrund der Klimaverträglichkeit positiv zu bewerten. Schon heute sind bis auf die festgesetzten privaten Grünflächen weite Teile der Grundstücke im Geltungsbereich versiegelt. Bei neuen Bauvorhaben ist im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens gem. § 34 BauGB dann auf einen sparsamen Umgang mit Fläche und Boden, eine an Starkregenereignisse angepasste Bauweise sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu achten, um positive Effekte auf die mikro- und stadtklimatischen Funktionen zu erzielen.

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

- Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“
- die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen der Verwaltung im Zuge der Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung dem vorliegenden Entwurf zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Lünen Nr. 84 „Zeichenstraße“ zuzustimmen, die Stellungnahmen aus Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zu prüfen und dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen.

Des Weiteren empfiehlt die Verwaltung die Teilaufhebung des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zeichenstraße“ mit dem Bestandteil Planzeichnung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.