

VERWALTUNGSVORLAGE VL-39/2024

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Fachbereich Stadtplanung & Bauordnung	26.02.2024	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	beschließend	20.03.2024	2/2024	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Masterplan Wohnen, Sachstand und Aktualisierung der Prioritätenliste

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine direkten finanziellen Auswirkungen

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

Keine direkten Auswirkungen

KLIMAVERTRÄGLICHKEIT

Keine direkten Auswirkungen; die klimarelevanten Faktoren werden in den jeweiligen Planungsverfahren abgearbeitet.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt nimmt die Ausführungen zum Stand des Masterplans Wohnen und die Änderungen der Prioritätenliste entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

i.V. Arnold Reeker
Beigeordneter

Inhalt

1. Sachstand öffentlich geförderten Wohnungsbau
2. Sachstand Handlungsempfehlungen auf Stadtteilebene
3. Sachstand Neubaufflächen
 - 3.1 Flächenentwicklung (Anlage 1: Baugebietsentwicklung)
 - 3.2 Neubaufflächen / Siedlungsflächenmonitoring Ruhr (Anlage 2: Wohnflächen/ Regionalplan)
 - 3.3 Neubaufflächen / Stadtklimaanalyse (Anlage 3: Wohnflächen/ Klima)
 - 3.4 Prioritätenliste (Anlage 4: Prioritätenliste)
 - 3.5 Neubaufflächen im Arbeitsprogramm
4. Bestandsentwicklung
5. Fazit

Der Rat der Stadt Lünen hat im Juli 2018 den Masterplan Wohnen (MPW) und das Handlungsprogramm mit den folgenden Themenfeldern beschlossen. Ergänzend sollten die Handlungskonzepte auf Stadtteilebene konkretisiert und unter Beteiligung der Bürger:innen weiterentwickelt werden.

- Neubaufflächen
- Bestandsentwicklung
- Seniorenwohnen
- Öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Optimierung der Versorgungsstrukturen
- Aktives Wohnflächenmanagement der Stadt Lünen

Der letzte Sachstandsbericht zum Masterplan Wohnen (MPW) mit einem Beschlussvorschlag zur Anpassung der Prioritätenliste für die Neubaufflächen hat dem Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung am 13.4.2021 und dem Haupt- und Finanzausschuss am 6.5.2021 vorgelegen (VL-45 /2020 1N). Auf die Themenfelder Neubaufflächen, öffentlich geförderter Wohnungsbau und Handlungsempfehlungen auf Stadtteilebene wurde eingegangen, die auf Grundlage des Beschlusses des MPW seitdem bevorzugt bearbeitet wurden.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau	Handlungsempfehlungen auf Stadtteilebene	Neubaufflächen
Zusammenleben 2030 Konzept zum öffentlich geförderten Wohnungsbau	Durchführung von Stadtteilwerkstätten	Arbeitsprogramm zur Neubaufflächenentwicklung
Ratsbeschluss am 26.9.2019	Ratsbeschluss am 12.7.2018 mit dem Masterplan Wohnen	Ratsbeschluss am 12.7.2018 mit dem Masterplan Wohnen
↓	↓	↓
Sukzessive Umsetzung, indem die Quotierungsregelung bei der Entwicklung von Neubaugebieten angewandt wird.	stadtteilbezogene Entwicklungsprogramme Alstedde und Niederaden in 2021/ 22, Stadtteilentwicklungskonzept Brambauer ab 2023	Laufende Bearbeitung der Bauleitplanverfahren und Aktualisierung des Arbeitsprogramms und der Prioritätenliste

1. Sachstand öffentlich geförderten Wohnungsbau

Über den aktuellen Stand zum öffentlich geförderten Wohnungsbau wurde zuletzt im Ausschuss für Bürgerservice, Soziales und Ehrenamt am 21.11.2023 berichtet. Auf die Vorlage MI-220/2023 wird verwiesen.

2. Sachstand Handlungsempfehlungen auf Stadtteilebene

Für die Stadtteile Alstedde und Niederaden wurden jeweils stadtteilbezogene Entwicklungsprogramme im Entwurf erarbeitet. Auf Grundlage der Entwürfe wurden Bürger:innen und Multiplikatoren aus den jeweiligen Stadtteilen sowie die Politik am Prozess beteiligt. Die vorgeschlagenen Maßnahmenpakete wurden durch Anregungen aus den Bürgerbeteiligungen ergänzt, verwaltungsintern abgestimmt und anschließend im Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung am 07.06.2022 (MI-76/2022), am 16.08.2022 (VL-138/2022) und am 27.09.2022 (VL-191/2022) vorgestellt und diskutiert. Diese können auch auf der Website der Stadt Lünen unter www.luenen.de/stadtteilbezogene-entwicklungsprogramme eingesehen werden. Ein politischer Beschluss zur Umsetzung und weiteren Bearbeitung der Entwicklungsprogramme wurde nicht gefasst.

Für den Stadtteil Brambauer wird aktuell ein Stadtteilentwicklungskonzept erarbeitet. Da seitens des Ministeriums in Vorgesprächen bereits signalisiert wurde, dass für den Stadtteil Brambauer in den nächsten 2-3 Jahren eine Aufnahme in die Förderkulisse der Städtebauförderung aufgrund der aktuell laufenden Projekte in der Stadt Lünen unwahrscheinlich ist, wurde von der Erarbeitung eines konkreten Handlungskonzeptes (nach neuer Förderrichtlinie) zunächst abgewichen. Die Bearbeitung fokussiert sich nun auf die Erstellung eines integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes. Mit Hilfe des dabei erarbeiteten Maßnahmenkatalogs könnten zukünftig verschiedene Fördertöpfe angesprochen werden (Beispiel: Prima.Klima.Ruhrmetropole). Aus diesem umfangreichen Konzept lässt sich dann zu gegebener Zeit ein kompaktes ISEK, ggfls. thematisch und/oder räumlich beschränkt, zur Beantragung eines Städtebauförderungsprojektes entwickeln.

Bei der laufenden Bearbeitung des Konzeptes wurde für den Stadtteil eine Bestandsanalyse unter folgenden Kategorien durchgeführt:

- Soziale Infrastruktur und soziales Miteinander
- Öffentlicher Raum und Grünraum
- Versorgung und lokale Ökonomie
- Wohnen und Wohnumfeld
- Ökologische und klimatische Situation
- Erreichbarkeit und Mobilität

Dabei ist deutlich geworden, dass die zukünftige strategische Ausrichtung unter dem Motto „Begegnungsort Brambauer“ fortgeführt werden soll.

Im Zusammenhang mit dem Thema Wohnen wurden daher erste mögliche Ideen für ein Maßnahmenprogramm formuliert:

- Das städtebauliche Entwicklungspotenzial an der sogenannten Hufnagelkreuzung (Parkplatz / Verkaufsfläche Autohandel) soll unbedingt im Konzept aufgenommen werden, auch wenn kaum Eingriffsmöglichkeiten bestehen.
- „Stärkung des Wohnstandorts Brambauer“ fokussieren. Dabei soll klar abgegrenzt werden, was über Städtebaufördermittel erreicht werden kann und was außerhalb der Handhabe liegt.
- Zum Thema Wohnen sollen folgende Punkte berücksichtigt werden: Wohnraum für verschiedene Zielgruppen schaffen, Aufwertung des Wohnumfelds, Berücksichtigung unterschiedlicher Bedarfe
- Das Thema Wohnumfeld könnte in zwei Bereiche aufgeteilt werden: Der öffentliche Raum bietet Begegnungsmöglichkeiten. Der halböffentliche Raum wird bedarfsbezogen aufgewertet und neugestaltet.
- Barrierefreiheit im Bestand (Inklusion / Miteinander vieler Altersgruppen)
- Hof- und Fassadenprogramm (Begrünung / Entsiegelung)

- Quartiersarchitekt / energetisches Sanierungsmanagement (durch „Prima.Klima.Ruhrmetropole“)

Diese Themen sind im weiteren Verlauf in den kommenden Arbeitskreissitzungen und in der Politikbeteiligung zu diskutieren und abzustimmen.

In dem Gesamtkonzept für Brambauer stellt das Projekt „Prima.Klima.Ruhrmetropole“ einen wichtigen Baustein dar, mit dem bereits jetzt positive Signale in den Stadtteil gesendet werden können. Bei positiver Aufnahme in das Projekt werden drei Maßnahmenbausteine bearbeitet:

- energetische Gebäudesanierung
- zukunftsfähige Mobilität
- klimagerechte Grünflächenentwicklung mit dem Fokusthema der Urbanen Lebensmittelproduktion

Die Verwaltung wird über die Fortschritte berichten.

3. Sachstand Neubauf Flächen

Im Zusammenhang mit dem Themenfeld Neubauf Flächen wurden in der Vergangenheit zu der Wohnungsbedarfsprognose des MPW zum Teil widersprüchliche Einschätzungen vorgebracht (zu hoher Bedarf/ es fehlen Wohnungen). Aufgrund dessen soll hier zunächst noch einmal auf den im MPW prognostizierten Bedarf und die tatsächliche Umsetzung eingegangen werden.

3.1 Flächenentwicklung (Anlage 1: Baugebietsentwicklung)

Im MPW erfolgte auf der Basis der soziodemografischen und sozioökonomischen Daten des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) zunächst eine Situationsanalyse des örtlichen Wohnungsmarktes. Die darauf aufbauende Wohnungs- und Flächenbedarfsprognose basierte auf den Bedarfsrechnungen nach den Vorgaben zum Landesentwicklungsplan NRW sowie denen der Regionalplanung.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des MPW 2018, wurde in der Wohnungsbedarfsprognose folgender Bedarf an Wohnungen (WE) ermittelt. Dabei wurde zu Beginn des Prognosezeitraums aufgrund der demographischen Entwicklung und eines Nachholbedarfs zunächst ein höherer Bedarf erkannt. Hinsichtlich der Bedarfslage wurde seinerzeit für einen Zeitraum von fünf bis zehn Jahren der Schwerpunkt noch im Ein- und Zweifamilienhausbau gesehen, der sich, je weiter in die Zukunft gedacht wird, deutlich zugunsten des barrierearmen Geschosswohnungsbaus verschiebt.

Zeitraum	Wohnungsbedarf	WE pro Jahr
2017-2020	ca. 600 WE	ca. 150
2021-2025	ca. 620 WE	ca. 124
2026-2030	ca. 340 WE	ca. 68
2031-2035	ca. 35 WE	ca. 7
Summe	ca. 1.595 WE	

Aus diesem Wohnungsbedarf wurde bei einer angestrebten Siedlungsdichte von 30 bis 40 WE/ ha der erforderliche Flächenbedarf abgeleitet. Um diesen zu decken, wurden 62 prinzipiell geeignete Flächen aufgelistet. In der Baulandanalyse des MPW wurden die potentiellen Flächen wie folgt kategorisiert:

In der Entwicklung	ca. 287 WE
Priorität 1 (bis ca. 2025)	ca. 1.073 WE
Priorität 2 (bis ca. 2030)	ca. 481 WE
Summe	ca. 1.841 WE
Priorität 3, Reserve bis ca. 2035	ca. 1.268 WE

Dem prognostizierten Bedarf von 1.595 WE bis 2035 stand somit ein ausreichendes, theoretisch mögliches Potential von 1.841 WE gegenüber.

Nach einer Bewertung durch die Stadtplanung wurde bereits in der Beschlussvorlage zum MPW (VL-143/2017 2N) darauf hingewiesen, dass die Verfügbarkeit der Flächen in vielen Fällen allerdings nicht geklärt ist. Die Flächen wurden daher in die Kategorien „realisierbar“, „fraglich“ und „unbestimmt“ eingeordnet.

Als bei der Erstellung des Masterplanes Wohnen potentielle Bauflächen definiert und in zeitliche Prioritäten eingestuft wurden, erfolgte dies unabhängig von der Eigentumssituation, den Entwicklungsabsichten und der planungsrechtlichen Einstufung. Seitdem wurde wiederholt deutlich, dass Bauflächen nicht ohne weiteres in der Reihenfolge der Prioritätseinstufung entwickelt werden können.

- Die aufgeführten Grundstücke sind im Regelfall nicht im Eigentum der Stadt Lünen. Das Einverständnis der jeweiligen Eigentümer und deren Entwicklungsabsicht ist daher grundlegende Voraussetzung für eine Flächenentwicklung.
- Für einen Teil der Flächen existieren bereits, unabhängig von der eingestuften Priorität, Baurechte aufgrund eines bestehenden Bebauungsplanes oder einer baulichen Vorprägung gemäß § 34 BauGB. Auch bei diesen Flächen hat die Stadt jedoch kaum Einfluss auf den Zeitpunkt einer Bebauung. Entscheidend ist allein die Entwicklungsabsicht der jeweiligen Grundstückseigentümer.
- Für den Großteil der Flächen müssen erst noch die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung geschaffen werden. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zeigt sich seit der Änderung des Landeswassergesetzes 2016, dass die Entwässerung von Baugebieten oft aufwendig ist und zu hohen Kosten führt. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulassen, ist oft eine Ableitung zur nächsten Vorflut über weite Strecken und ggf. Fremdgrundstücke die einzige Möglichkeit. Neben den ohnehin schon erheblich gestiegenen Baukosten trägt dies zusätzlich dazu bei, dass eine Baugebietsentwicklung nicht nur zeitlich verlängert, sondern auch wirtschaftlich erschwert wird.

Aus den v. g. Gründen weicht die Anzahl der als „realisierbar“ eingestuften Wohneinheiten von der Ermittlung im MPW ab. In der Prioritätenliste bzw. dem Arbeitsprogramm (siehe Anlage 4, Spalten J-M) wurde daher auch neben der im MPW angegebenen Flächengröße und Anzahl der WE auch grundsätzlich ein an die konkrete Flächensituation angepasster Wert angegeben.

In der folgenden Tabelle sind die entsprechenden Werte gegenübergestellt. Die fehlende Entwicklungsabsicht ist bei einigen Eigentümern bekannt und wurde bei manchen noch nicht abgefragt. Hinzu kommen Flächen, die noch nicht im FNP als Wohnbaufläche dargestellt sind und auch erst noch mit der Regionalplanungsbehörde abzustimmen sind, zum Teil mit offenem Ergebnis. In der letzten Spalte „realisierbar“ sind daher ergänzend auch noch die Werte aufgeführt, die realistischer Weise umsetzbar erscheinen. Da bei mehreren Flächen der Priorität 2 und 3 die Realisierbarkeit noch unklar ist, kann eine Anzahl möglicher Wohneinheiten noch nicht benannt werden.

Auch in dieser Prioritätenliste ergeben sich noch sechs Änderungsvorschläge (Roteintragung), so dass die angepassten Werte noch gesondert aufgeführt werden. Beachtlich ist, dass diese Änderungsvorschläge jedoch zumindest bei den Flächen ohne Entwicklungsabsicht der Eigentümer folgenlos bleiben. Denn hat ein Eigentümer keine Entwicklungsabsicht, so ist es für die Realisierbarkeit zunächst unmaßgeblich, ob diese Fläche dann in die Priorität 1, 2 oder 3 eingeordnet wird.

Kategorie	WE gem. MPW	WE angepasst, ohne Änd.	WE angepasst, mit Änd.	WE realisierbar, mit Änd.
Umgesetzte Maßnahmen	219	250		250
Arbeitsprogramm	714	580	481	431*
Flächen Priorität 1	114	91	15	15
Flächen Priorität 2	450	379	385	?
Reserveflächen Priorität 3	851	851		?
Summe	2.348	2.132	1.982	696

Flächen, die aufgrund bereits getroffener Entscheidungen nicht mehr im Arbeitsprogramm oder den Prioritäten 1-3 aufgeführt werden.	318	182		
--	-----	-----	--	--

*Die Fläche „In den Hummelknäppen“ ist noch nicht offiziell mit der Regionalplanungsbehörde abgestimmt.

Der als Anlage 1 beigefügten Tabelle „Baugebietsentwicklung“ kann entnommen werden, welche Baumaßnahmen bereits umgesetzt wurden. Der Zeitraum der Realisierung für Baugebiete ab 2023 wird prognostiziert. Da in der Wohnungsbedarfsprognose des MPW ein Zeitraum ab 2017 berücksichtigt wurde, wird auch auf diesen Zeitraum eingegangen. Aufgelistet sind die Baugebiete aus dem Arbeitsprogramm und den Prioritäten 1-3. Aus den v. g. Tabellen wird deutlich, dass der prognostizierte Bedarf von 1.595 WE bis 2035, allein auf den Flächen des MPW bei denen die Bauabsichten bekannt sind, nicht gedeckt werden kann.

Zu berücksichtigen sind allerdings auch alle sonstigen, im MPW nicht aufgeführten Flächen und sonstigen Baumaßnahmen. Aus den im Team Bauordnung vorliegenden Statistiken geht die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen hervor. Auch wenn Baugenehmigungen häufig erst zeitlich verzögert umgesetzt werden, kann daraus jedoch ausreichend auf die Anzahl der realisierten WE geschlossen werden, wenn ein Abgleich mit der tatsächlichen Bautätigkeit erfolgt. Sehr vereinzelt vorkommende Baugenehmigungen, die über einen längeren Zeitraum nicht umgesetzt werden, können dabei vernachlässigt werden.

Dem folgenden Auszug aus der Tabelle „Baugebietsentwicklung“ kann entnommen werden, wie viele Baugenehmigungen in dem Zeitraum 2017 bis 2023 erteilt wurden. Davon abgezogen wurden Baugenehmigungen für Ersatzneubauten, wie sie z. B. Auf dem Kelm, Im Sunderfeld in Brambauer oder Verbandstraße, Virchowstraße im Geistviertel errichtet wurden. Da zu den abgebrochenen Gebäuden, für die die Ersatzneubauten errichtet wurden keine Statistik vorliegt, kann die Anzahl der neu errichteten WE von der Anzahl der abgebrochenen WE geringfügig abweichen. Vielfach wurden nicht mehr zeitgemäße und sanierungsfähige Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) abgebrochen und um zukunftsfähige Wohnungen in MFH oder Einfamilienhäusern (EFH) errichtet. Dabei handelte es sich in der Regel um Doppel- oder Reihenhäuser.

Tabelle „Baugebietsentwicklung“

Entwicklungsjahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Summe (Anzahl WE in den Baugebieten gemäß Masterplan Wohnen)	124	125	68	0	0	86	113
Anzahl WE in erteilten Baugenehmigungen	281 (31 EFH, 250 MFH)	87 (47 EFH, 40 MFH)	156 (65 EFH, 91 MFH)	292 (69 EFH, 223 MFH)	212 (39 EFH, 173 MFH)	143 (32 EFH, 111 MFH)	179 (43 EFH, 136 MFH)
davon Abzug der WE als Ersatzneubauten*		87-23= 64	156-110= 46	292-27= 265		143-44= 99	
Anzahl WE in erteilten Baugenehmigungen im Bedarfszeitraum	Soll 600 (150 pro Jahr), Ist 656 (+56)				Soll 372 (124 pro Jahr), Ist 490 (+118)		

* Teilweise wurden abgebrochene MFH durch EFH in Form von Doppel- oder Reihenhäusern ersetzt. Die Anzahl der WE im Abbruch und Neubau kann daher voneinander abweichen.

Die Tabelle zeigt, dass gemäß MPW in dem Bedarfszeitraum 2017 bis 2020 ca. 600 WE für erforderlich gehalten wurden. In den Baugebieten, die im MPW aufgeführt sind, wurden aber nur 317 WE umgesetzt (2017=124 WE, 2018=125 WE, 2019=68 WE, 2020=0 WE). Insgesamt sind in dem Zeitraum aber Baugenehmigungen für 656 WE erteilt worden, so dass sich selbst bei Berücksichtigung der Ersatzneubauten, für diesen Zeitraum ein Überhang von 56 WE ergibt.

In dem Bedarfszeitraum 2021 bis 2023 wären 372 WE erforderlich gewesen. In den Baugebieten wurden 199 WE umgesetzt (2021=0 WE, 2022=86 WE, 2023=113 WE) Insgesamt wurden Baugenehmigungen

gen für 490 WE erteilt, so dass sich auch hier ein Überhang von 118 WE (ohne Ersatzneubauten) ergibt.

Der MPW zeigt aber auch, dass für einen Zeitraum von fünf bis 10 Jahren (ab Erstellungszeitraum 2017) der Schwerpunkt noch im Ein- und Zweifamilienhausbau liegt. Aufgrund der Verschiebungen im Altersgefüge ist davon auszugehen, dass zukünftig nur noch 40 bis 45 % der neuen Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbau und ca. 55 bis 60 % im Mehrfamilienhausbau (barrierearm bis barrierefrei) benötigt werden. In dem Bedarfszeitraum 2017 bis 2020 wurden in Lünen allerdings nur Baugenehmigungen für 212 WE (26 %) in Einfamilienhäusern und 604 WE (74 %) in Mehrfamilienhäusern erteilt. Die prognostizierten Anforderungen für das Wohnungsmarktsegment des Ein- und Zweifamilienhausbaus wurde somit nicht erfüllt. Inwieweit sich daraus aber unter Berücksichtigung inflationärer Einflüsse, Handwerkerangel, etc. aber ein objektiver Bedarf ergeben hat, kann von hier nicht beurteilt werden.

3.2 Neubaufflächen / Siedlungsflächenmonitoring Ruhr (siehe Anlage 2: Wohnflächen/ Regionalplan)

Vom Regionalverband Ruhr (RVR) wird neben der Regionalplanung, im Rahmen der Beobachtung und Berichterstattung über die räumliche Entwicklung der Region seit 2011 auch regelmäßig das Siedlungsflächenmonitoring durchgeführt (SFM, bis 2017 „ruhr FIS-Flächeninformationssystem“).

Darin gebündelt werden Informationen und Analysen zur Bautätigkeit, zu planerisch gesicherten Siedlungsflächenreserven in Flächennutzungs- und Regionalplänen und deren Inanspruchnahme, sowie zu Siedlungsflächenbedarfen für Wohnen und Gewerbe.

Die Auswertung, der in enger Zusammenarbeit zwischen RVR und Stadt Lünen erfolgten Erhebung (Stichtag 1.1.2023) und Abstimmung, führte zu folgendem Ergebnis.

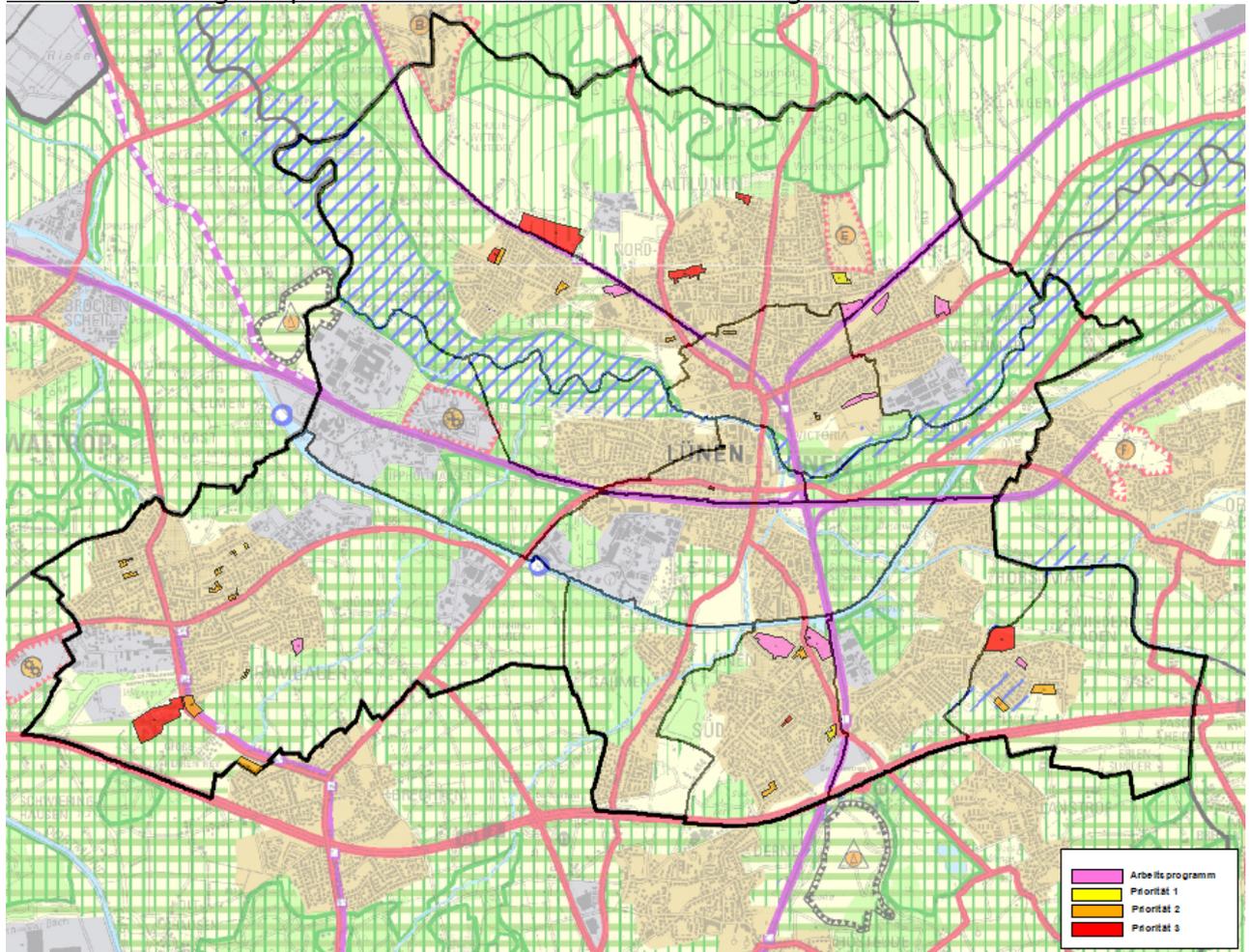
Anzurechnende Wohnreserven	30,5 ha
Neudarstellungsbedarf im FNP	35,5 ha*

*Abhängig von der Berechnungssystematik wird ggf. eine Reduzierung um 6,5 ha erforderlich.

Die anzurechnenden Wohnreserven sind diejenigen Flächen, die im rechtswirksamen FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes ausreichend, wenn eine Entwicklung nicht bereits gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) zulässig ist.

Der Neudarstellungsbedarf besteht zusätzlich zu den bereits im FNP gesicherten Flächenreserven. Im Rahmen einer FNP- Änderung können somit noch neue Wohnbauflächen dargestellt werden, wenn die Ziele der Raumordnung dem nicht entgegenstehen und eine Entwicklung aus dem Regionalplan möglich ist. In der Regel ist dies möglich, wenn die Flächen bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt sind.

Planübersicht: Regionalplan ASB Bereiche und Wohnbauflächen gem. MPW

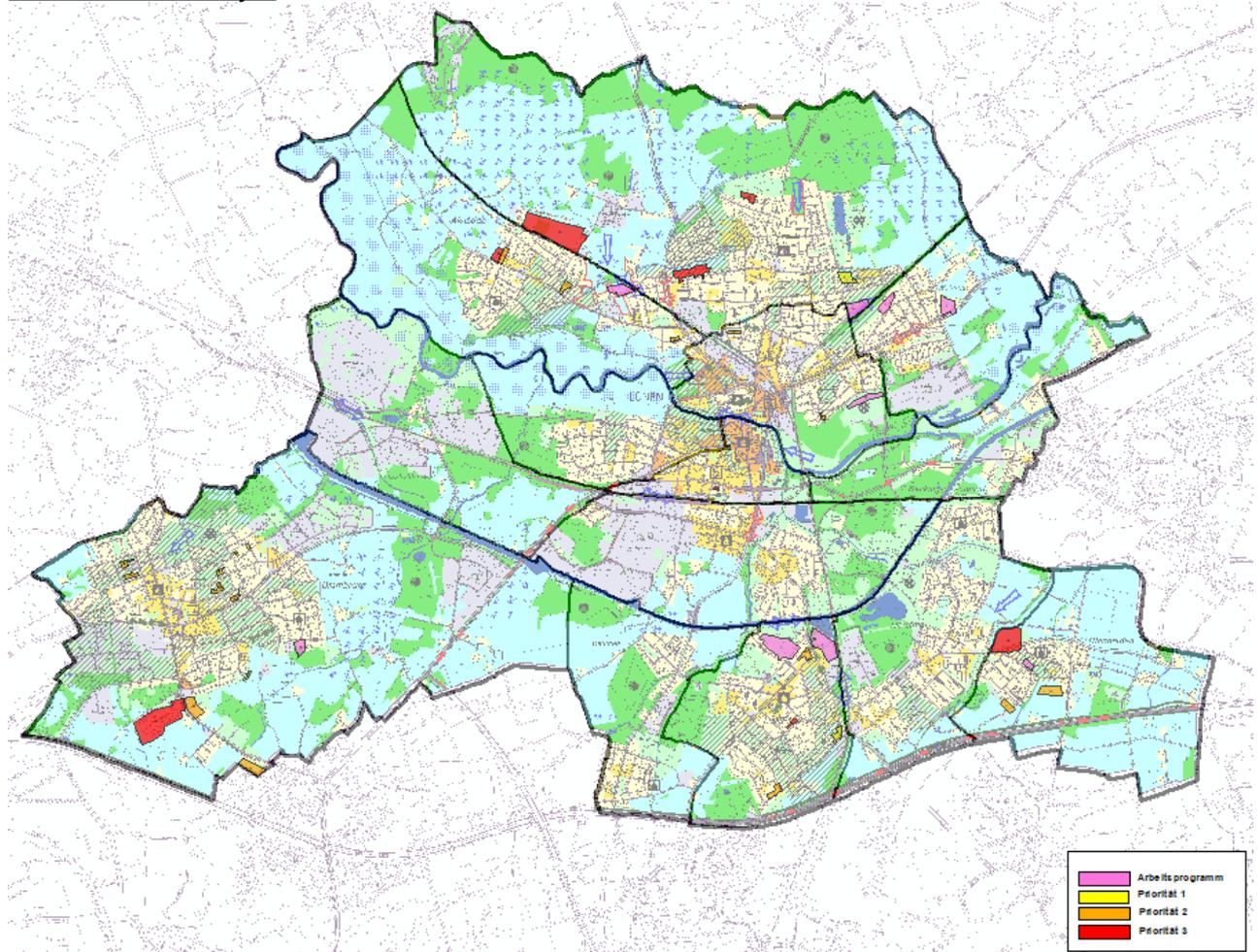


3.3 Neubauf Flächen / Stadtklimaanalyse (siehe Anlage 3: Wohnflächen/ Klima)

Die Belange des Klimaschutzes waren schon immer in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie sind aber erst nach der Beschlussfassung zum MPW noch einmal stärker in den Focus gerückt. Neben dem kommunalen Klimaschutzkonzept (Beschluss 2021) wurde 2022 die Stadtklimaanalyse erarbeitet und 2023 die Leitlinien zum Klimaschutz und zur Klimaresilienz in der Bauleitplanung beschlossen.

Entsprechend der v. g. Leitlinien ist die Stadtklimaanalyse und die Planungshinweiskarte bei der Auswahl von Entwicklungsflächen zu berücksichtigen. Wenn von den dort getroffenen Empfehlungen abgewichen werden soll, werden ergänzende klimatische Untersuchungen erforderlich, die potentielle Maßnahmen zur Kompensation oder Reduzierung der klimatischen Auswirkungen aufzeigen. Flächen können nur dann entwickelt werden, wenn Maßnahmen zur Kompensation oder Reduzierung der klimatischen Auswirkungen in der näheren Umgebung umgesetzt werden.

Darstellung potenzieller Wohnbauflächen aus dem Masterplan Wohnen in der Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse



Die Karte differenziert nach Last- und Ausgleichsräumen.

Lasträume

cremefarben=locker bebaut, gelb=überwiegend dicht bebaut, orange=hochverdichtet

Ausgleichsräume

hellgrün=lokaler Ausgleich, hellblau=regionaler Ausgleich, dunkelgrün=Ausgleich Wald

Ein Abgleich der im Masterplan Wohnen aufgelisteten 36 potentiellen Neubauf Flächen mit der Planungshinweiskarte zeigt, dass 11 Flächen einem „Lastraum“ und 25 Flächen einem lokalen (15) oder regionalen (10) „Ausgleichsraum“ zugeordnet werden können. (siehe auch Anlage 4, letzte Spalte)

Um den prognostizierten Wohnflächenbedarf zu decken, steht grundsätzlich die Flächenverfügbarkeit im Vordergrund, wenn auf enteignende Eingriffe verzichtet werden soll. Sind Flächen verfügbar, kommt unter klimatischen Gesichtspunkten im besten Fall eine „maßvolle Nachverdichtung oder die Ausweisung kleiner Neubaugebiete“ in Betracht. Der überwiegende Teil der Flächen soll überhaupt nicht bebaut und Grünflächen sollen erhalten, vernetzt oder ausgebaut werden. Dem lokalen Ausgleich dienen auch die in allen Stadtteilen anzutreffenden tlw. großzügigen Gartenflächen innerhalb der locker bebauten Gebiete.

Kategorie Lasträume (11 Flächen)



Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete: Bebauungsstrukturen und Begrünung sind bioklimatisch positiv zu bewerten. Günstige Bebauungsstrukturen erhalten. Reduktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen. Kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen vorsehen. Erhaltung und Aufbau von weiteren Gehölzstrukturen.



Lastraum der überwiegend dicht bebauten Wohn- und Mischgebiete: Klimatisch mäßig belastete Gebiete, weitere Verdichtung vermeiden, bioklimatische Entlastung durch aufgelockerte Bauweise, keine massigen Gebäudekomplexe. Durchgrünungsgrad erhalten und vergrößern, z.B. durch Baumpflanzungen, Innenhofbegrünung, Begrünungen im Straßenraum und auf Privatgelände. Weitere Möglichkeiten bestehen durch Dach- und Fassadenbegrünung und Blockinnenhofentkernung,-entsiegelung. Reduktion der Emissionen, besonders des Kfz-Verkehrs.

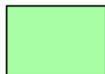


Lastraum der hochverdichteten Innenstadt: Extremes Stadtklima kann zu Austauschproblemen mit hohen Schadstoffanreicherungen und belastendem Bioklima führen. Reduktion der Schadstoffemissionen, besonders des Kfz-Verkehrs. Belüftungsschneisen erhalten und an den Rändern öffnen. Straßenräume, Innenhöfe begrünen, Erhalt und Ausbau der Grün- und Freiflächen, keine weitere Versiegelung zulassen. Entsiegelung sowie Dach- und Fassadenbegrünung anstreben. Förderung des Luftaustausches.

Kategorie Ausgleichsräume (25 Flächen)



Regional bedeutsamer Ausgleichsraum Freiland: Die stadtnahen Freiflächen sollten als Ausgleichsräume gesichert und aufgewertet werden. Daher von Besiedlung freihalten, keine Emissionen, Ausbau von Grünzügen und Naherholungsgebiete anstreben.



Lokal bedeutsamer Ausgleichsraum Park- u. Grünanlagen: Bioklimatisch wertvoller innerstädtischer Ausgleichsraum. Freihalten von Bebauung oder Versiegelung. Vorhandene Vegetationsstrukturen erhalten und ausbauen. Eine Vernetzung der Grünflächen ist anzustreben. Förderung des Luftaustausches. Erhalt und Aufbau vielgestaltiger Gehölzstrukturen. Schaffung differenzierter Mikroklimata. Die Vernetzung mit den direkt anschließenden Siedlungsräumen herstellen. Bei kleineren Anlagen (kl. 1 ha) Ränder schließen, größere Parks zu den Rändern hin öffnen.



Bioklimatischer Ausgleichsraum Wald: Die vorhandenen Waldflächen im Stadtgebiet sind bioklimatisch wertvoll, sie unterstützen die Luftregeneration und die Ausfilterung von Schadstoffen. Vorhandene Waldflächen erhalten, vergrößern und ausbauen. Frischluft und Kaltluftbahnen sind jedoch von Waldflächen freizuhalten.

Raumspezifische Hinweise



Grünvernetzung: Vernetzung vorhandener Wald- und Freiflächen durch Grünzüge anstreben. Ausgestaltung als parkartige Flächen zur Unterstützung von Luftregeneration, Filterfunktion und als Pufferwirkung. Keine weitere Bebauung, keine zusätzlichen Emissionen. Ausbau zu parkähnlichen Freiflächen mit Wald-, Gehölz- und Wiesenflächen. Luftleitbahnen beachten. Hausgärten und Innenhöfe mit einbeziehen, für vorhandene Gebäude Dach- und Fassadenbegrünung anstreben.

Es bedarf daher einer sorgfältigen Abwägung, ob bei der Schaffung von Wohnraum eine ergänzende Bebauung (Nachverdichtung) in zentralen Lagen mit guter Infrastruktur, in locker bebauten Ortsrandlagen oder eine Inanspruchnahme der lokalen oder gar der regionalen Ausgleichsräume erfolgen soll. Bei den Flächen in Ausgleichsräumen kommt hinzu, dass hier regelmäßig naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, deren Umsetzung oft mit weiteren Schwierigkeiten verbunden ist.

Das macht deutlich, dass den folgenden, in den „Leitlinien zum Klimaschutz und zur Klimaresilienz in der Bauleitplanung“ benannten Handlungsfeldern eine bedeutende Rolle zukommt.

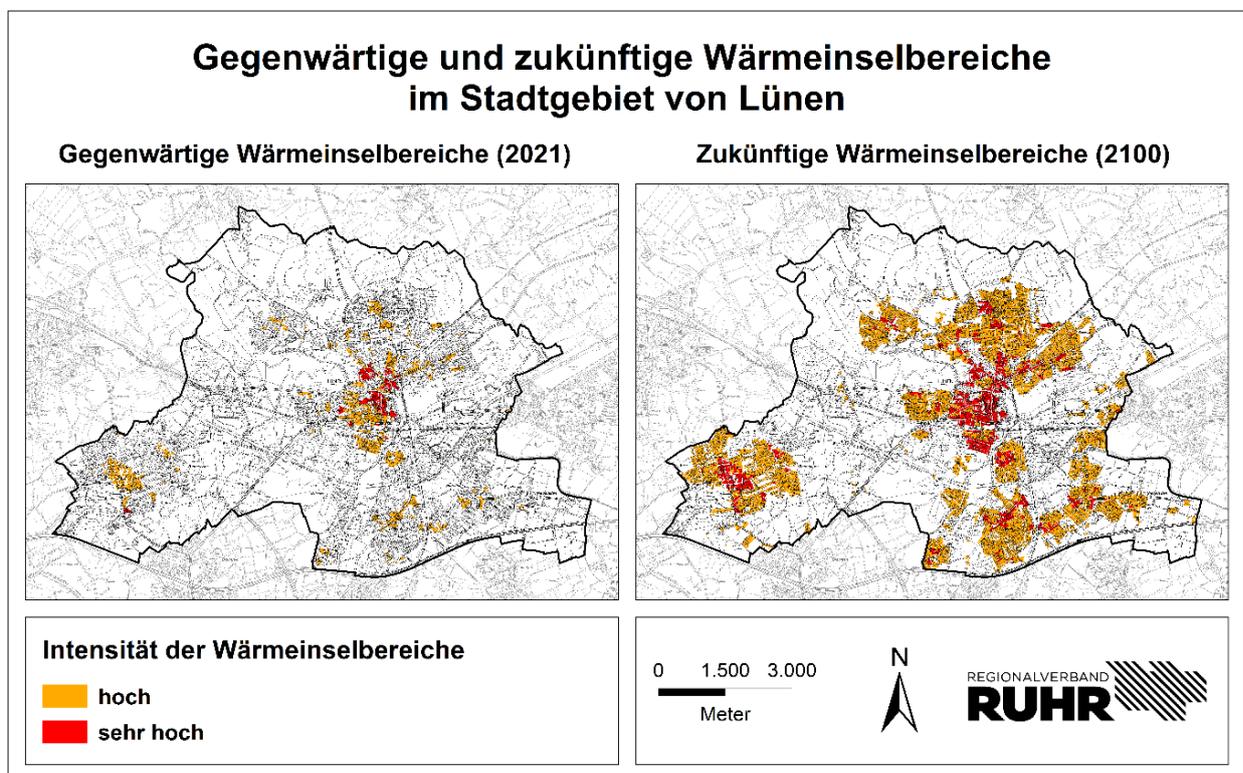
- Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (ob)
- Auswahl und Überprüfung der Entwicklungsflächen (wo)
- Optimierung des städtebaulichen Entwurfs (wie)

Auch wenn in dem Handlungsfeld „Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ u. a. aufgeführt wird, dass der Inanspruchnahme neuer, oft in Siedlungsrandlage befindlicher Flächen begegnet werden kann, indem zunächst Grundstücke in integrierten Lagen mit bestehender Infrastruktur genutzt wer-

den, sind auch die Grenzen einer zu hohen Verdichtung und potenzielle Folgen mit zu berücksichtigen.

In der Stadtklimaanalyse (Kapitel 6.4 Darstellung derzeitiger und zukünftiger Wärmeinselpereiche) wird erläutert, dass die städtische Überwärmung und damit die potenzielle Hitzebelastung in den dicht bebauten Stadtquartieren am größten ist. Diese Gebiete sind im Wesentlichen räumlich identisch mit den Innenstadt- und den Stadtklimatopen. Zudem konnte anhand der mittleren Häufigkeit hitzebedingter klimatologischer Kenntage aufgezeigt werden, dass in Zukunft auch Bereiche, die heute aus klimatischer Sicht als noch moderat bis günstig einzustufen sind, häufiger Hitzebelastungen ausgesetzt sein werden. Neben den Innenstadtbereichen und den Stadtklimatopen treten daher in Zukunft während sommerlicher Strahlungsnächte auch die Stadtrandklimatope als thermisch stark belastete Bereiche auf.

Die folgende Abbildung zeigt, wie sich gegenwärtig (2020) und zukünftig (2100) Wärmeinselpereiche im Stadtgebiet von Lünen entwickeln können. Demnach erweitern sich die Wärmeinselpereiche von derzeit etwa 2,2 km² zukünftig auf eine Fläche von fast 12 km² und umfassen dann ca. 20 % des Stadtgebietes.



3.4 Prioritätenliste (Anlage 4: Prioritätenliste)

Seit dem letzten Sachstandsbericht 2021 wurde die Prioritätenliste, die der Vorlage als Anhang beigelegt ist, dem Beschluss entsprechend angepasst und weiter aktualisiert.

Aktuell gibt es für die Fläche Nr. 9 Preußenhafen keine kurz- bis mittelfristige Entwicklungsabsicht, so dass sie derzeit nicht weiter aktiv im Arbeitsprogramm zur Neubaufächen Entwicklung bearbeitet werden kann. Die Flächen Nr. 29 Achenbach Schacht 3 und Nr. 4 Wehrenboldstraße (Priorität 1) wurden im Rahmen der Masterplan Bearbeitung in das Programm „Flächenpool NRW“ eingebracht und sollten mit der Unterstützung von NRW.URBAN bzw. Bau.Land.Partner entwickelt werden. Die Bemühungen führten allerdings nicht zum Erfolg, so dass für die drei v. g. Flächen eine Einstufung in die Priorität 2 als realistisch angesehen wird.

Bei der geplanten Einstufung ist beachtlich, dass im Masterplan ein zeitlicher Horizont für Flächen der Priorität 1 bis 2025 und bei denen der Priorität 2 bis 2030 angenommen wurde. Die Einordnung ein-

zerner Flächen in die Priorität 2 (mittelfristig) soll dabei vorrangig verdeutlichen, dass diese Flächen nicht kurzfristig entwickelt werden können.

Entwicklungsinteresse wurde andererseits inzwischen an der Fläche Nr. 47 Brechtener Straße gezeigt. In der Vorlage (MI-248/ 2021) „Wohnbauflächen Brambauer“ die dem Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung am 2.2.2022 vorgelegen hat, hat die Planungsverwaltung die größeren potentiellen Wohnbauflächen im Stadtteil Brambauer bewertet. Dabei wurde lediglich für diese Fläche eine Entwicklungsmöglichkeit aus dem Regionalplan gesehen. Nachdem für die Fläche ein konkreter Antrag des Eigentümers zur Schaffung von Planungsrecht vorgelegt wurde, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung am 7.2.2024 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst.

Für eine ehemalige Gärtnerfläche im Stadtteil Niederaden im Bereich Im Sundern /Grüner Weg besteht Planungsrecht gemäß § 34 BauGB. Von Seiten des Eigentümers erfolgte eine Anfrage, die im Wesentlichen bezüglich der Erschließung und potentieller Starkregenereignisse zu bewerten ist. Wenn hier die erforderlichen Nachweise erbracht werden, ist das Vorhaben zulässig, so dass die Fläche dem Arbeitsprogramm zuzuordnen ist.

Bisher nicht im Masterplan Wohnen enthalten war eine städtische Fläche an der Straße In den Hummelknäppen im Stadtteil Alstedde. Für diese Fläche lag ein gemeinsamer Antrag der CDU- und SPD-Fraktion vom 7.8.2023 i. S. Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vor. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat in seiner Sitzung am 25.10.2023 diesen Antrag mehrheitlich beschlossen und damit die Verwaltung beauftragt, in die Bauleitplanung einzusteigen. Folgerichtig ist die Fläche ins Arbeitsprogramm des Masterplans aufzunehmen.

Insgesamt ergeben sich damit folgende Änderungen in der Einstufung von Wohnbauentwicklungsflächen:

Fläche	Bisherige Einstufung	Vorgeschlagene Einstufung
Preußenhafen	Arbeitsprogramm	Priorität 2
Achenbach 3	Arbeitsprogramm	Priorität 2
Wehrenboldstraße	Priorität 1	Priorität 2
Brechtener Straße	Priorität 2	Arbeitsprogramm
Im Sundern/ Grüner Weg	Priorität 2	Arbeitsprogramm
In den Hummelknäppen	nicht enthalten	Arbeitsprogramm
Alsenstraße	Priorität 1	Priorität 2

3.5 Neubauf Flächen im Arbeitsprogramm

Im Zusammenhang mit den Neubauf Flächen sind die folgenden Bebauungsplanverfahren bzw. Flächenentwicklungen gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) aus dem Arbeitsprogramm abgeschlossen:

§ 34 BauGB	Niederaden	Im Sundern	bebaut
§ 34 BauGB	Horstmar	Kleinbecker Park	bebaut
B-Plan Nr. 225	Horstmar	Wohnquartier Preußenstraße	bebaut
B-Plan Nr. 231	Niederaden	In der Heide	im Bau
B-Plan Nr. 232	Mitte	Lindenquartier	im Bau

Die folgenden Flächen bzw. Planverfahren sind aktuell im Arbeitsprogramm aufgeführt:

Bebauungsplan Nr. 224 „Sedanstraße“

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung eines Neubaugebietes wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, der im Januar 2023 rechtskräftig geworden ist, geschaffen.

Um die geplante Wohnbebauung realisieren zu können, ist neben dem Umlegungsverfahren, die innere Erschließung und der Umbau des Knotenpunktes Bebelstraße/ Sedanstraße erforderlich. An den Aufgaben wird derzeit gearbeitet. Das Umlegungsverfahren sowie die Erschließungspla-

nung sollen bis Ende 2024 abgeschlossen sein, so dass direkt anschließend der Bau der notwendigen Erschließungsanlagen und die Vermarktung der Bauflächen erfolgen können.

Bebauungsplan Nr. 223 „Wethmar-Ost“

Oktober 2021: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
Juni 2023: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
November 2023: Offenlegungsbeschluss

Untersuchungen

Boden, Verkehr, Artenschutz, Erschließung, Entwässerung, Schallschutz,
Archäologische Bodenuntersuchungen (abgeschlossen);

Nächster Schritt

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 226 „Am Diek West“

Juli 2018: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
September 2018: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Bürgerversammlung
Oktober 2020: Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Untersuchungen

Artenschutz, Altlasten, Schallschutz, Entwässerung, Verkehr, Gebäudebestand (abgeschlossen)

Nächster Schritt

Offenlegungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 230 „Grenzstraße“

November 2019: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
Mai 2023: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Bürgerversammlung

Untersuchungen

Entwässerung, Verkehr, Boden, Schallschutz, Klimaschutz (abgeschlossen); Artenschutz, (ausstehend)

Nächster Schritt

Überarbeitung des Entwurfs, Offenlegungsbeschluss

B-Plan Nr. 235 "Kreisstraße"

August 2021: Aufstellungsbeschluss
April 2022: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Juli 2023: Offenlegung

Untersuchungen

Artenschutz, Altlasten, Schallschutz, Entwässerung, Überflutung (abgeschlossen)

Nächster Schritt

Satzungsbeschluss am 29.2.2024

B-Plan Nr. 229 "Viktoria-Ost" Teil B

Mai 2018: Aufstellungsbeschluss
Juni 2018: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Juni 2023: Offenlegung

Untersuchungen

Artenschutz, FFH-Vorprüfung, Schallschutz, Entwässerung, Sanierung, Schachtschutzbereich (abgeschlossen)

Nächster Schritt

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. XXX „Preußenhafen“

Die Fläche „Preußenhafen“ wurde bereits mit der Beschluss Fassung des Masterplan Wohnen vom Juni 2018 in das Arbeitsprogramm zur Neubau-Flächenentwicklung aufgenommen und auch aktiv bearbeitet, nach Verkauf der Fläche in 2020 auch mit dem neuen Eigentümer.

Die Realisierung einer Wohnbebauung ist allerdings von der jetzigen Grundstückseigentümerin in absehbarer Zeit nicht beabsichtigt. Von Seiten der Verwaltung wird daher derzeit keine Möglichkeit für eine aktive Begleitung gesehen, so dass die Fläche auch nicht mehr im Arbeitsprogramm des Masterplan Wohnen zur Flächenentwicklung geführt werden muss.

Die temporären Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der IGA 2027 in dem Bereich vorgesehen sind, werden weiterverfolgt. Auch das Ziel einer Wohnflächenentwicklung wird weiterverfolgt und kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt bei veränderten Rahmenbedingungen erneut unterstützt werden.

Achenbach 3, Brambauer

Die Fläche des ehemaligen Zechenstandortes Minister Achenbach Schacht III ist mit der Beschlussfassung des Masterplan Wohnen vom Juni 2018 in das Arbeitsprogramm zur Neubau-Flächenentwicklung aufgenommen worden. Planerisches Ziel war die Auflösung der bestehenden Gemengelage mit den beiden Gewerbebetrieben und die Realisierung einer Wohnbebauung.

Erste Versuche die Fläche zu mobilisieren erfolgten schon 1998. Weitere Versuche die unterschiedlichen Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer zusammen zu führen erfolgten 2007 und zuletzt im Rahmen des Arbeitsprogramms bis 2022. Die Fläche wurde von der Stadt in das vom Land initiierte Flächenmanagementsystem „Flächenpool NRW“ eingebracht, um mit der Unterstützung durch NRW.URBAN bzw. Bau.Land.Partner eine Flächenentwicklung zu erreichen. Dieser Prozess, ebenso wie auch die Initiative eines privaten Projektentwicklers, waren allerdings bisher nicht zielführend, obwohl sich in vielen Gesprächen gezeigt hat, dass die drei Eigentümer einer Standortentwicklung prinzipiell positiv gegenüberstehen.

Aufgrund dieser erfolglosen Bemühungen werden von der Verwaltung derzeit keine weiteren Möglichkeiten für eine aktive Begleitung gesehen, so dass die Fläche auch nicht mehr im Arbeitsprogramm des Masterplan Wohnen zur Flächenentwicklung, geführt werden muss. Das Ziel, die Zechenbrache in Richtung Wohnbebauung zu entwickeln, wird jedoch weiterverfolgt und kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt bei verbesserten Rahmenbedingungen erneut unterstützt werden.

Neben den Flächen, die im Zusammenhang mit dem Masterplan Wohnen bearbeitet werden, sind darüber hinaus aktuell eine Vielzahl von weiteren Bauleitplanverfahren in Bearbeitung. (siehe dazu regelmäßige Sachstandsmitteilung zu laufenden Verfahren.)

4. Bestandsentwicklung

Das Thema Bestandsentwicklung kann zwar nicht unmittelbar von Seiten der Stadt beeinflusst werden, ist aber für eine zukunftsfähige Entwicklung des Wohnens in Lünen quantitativ und qualitativ von sehr großer Bedeutung. Die Tabelle Baugebietsentwicklung zeigt das sehr eindrücklich. Für die in Lünen ansässigen Wohnungsbaugesellschaften stellen die energetische Sanierung und Modernisierung der Wohnungsbestände die wesentliche Aufgabe der kommenden Jahre dar.

Falls erforderlich müssen auch nicht mehr wirtschaftlich zu sanierende Wohngebäude und -siedlungen durch neue zeitgemäße Wohngebäude ersetzt werden. Geschehen ist dies in der jüngeren Vergangenheit z. B. in Brambauer an den Straßen Im Siepen, Auf dem Kelm und im Sunderfeld oder im Geistviertel an der Virchowstraße, Friedrichstraße und der Graf-Haeseler-Straße. Vergleichbare Situationen sind auch im Bereich Osterfeld oder vereinzelt in Lünen-Nord gegeben.

Mit den jeweiligen Wohnungsbaugesellschaften werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen – Genehmigungen nach § 34 BauGB oder Aufstellung von Bebauungsplänen – im Einzelfall geklärt. Die Verwaltung ist zudem unterstützend tätig, indem sie z. B. in Lünen-Süd im Rahmen des Sa-

nierungsmanagements u. a. kostenfreie Erstenergieberatungen und verschiedenen Veranstaltungen anbietet.

Ähnlich verhält es sich bei dem Thema Seniorenwohnen. Auch hier leisten insbesondere die örtlichen Baugesellschaften einen wichtigen Beitrag, indem z. B. nachträglich Aufzüge angebaut werden und Neubauten grundsätzlich barrierearm errichtet werden.

5. Fazit

Entsprechend der Beschlussfassung zum Masterplan Wohnen wurden bisher die Themenfelder Neubaufflächen, öffentlich geförderter Wohnungsbau und Handlungsempfehlungen auf Stadtteilebene prioritär und mit einigem Erfolg bearbeitet.

Das Thema Bestandsentwicklung wird in den kommenden Jahren für eine zukunftsfähige Entwicklung des Wohnens in Lünen sowohl quantitativ als auch qualitativ von sehr großer Bedeutung sein.

Bei dem Thema Optimierung der Versorgungsstrukturen ist die Verwaltung bzw. ZGL tätig, indem Schul- und Kinder Betreuungsangebote geschaffen werden. Die wohnungsnah Grundversorgung wird durch die Beachtung der Vorgaben aus dem Masterplan Einzelhandel gesteuert. Bei Bedarf werden zeitgemäße Erweiterungen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen geschaffen.

Das Thema aktives Wohnflächenmanagement mit den Bausteinen Bodenvorratspolitik und Bodenmanagement wurde bisher noch nicht ausreichend berücksichtigt. Hier gibt es deutlichen Handlungsbedarf.

Zum Thema Neubaufflächen kann folgendes festgehalten werden:

- Dem im MPW prognostizierten Bedarf von 1.595 WE bis 2035 steht ein ausreichendes, theoretisch mögliches Potential von 1841 WE gegenüber.
- Insgesamt wurde in dem Bedarfszeitraum 2017 bis 2023 die Anzahl der für erforderlich gehaltenen WE mit, anhand erteilter Baugenehmigungen ermittelter, 56 WE geringfügig überschritten. Die prognostizierten Anforderungen für das Wohnungsmarktsegment des Ein- und Zweifamilienhausbaus wurden jedoch nicht erfüllt.
- Der prognostizierte Bedarf kann, allein auf den im MPW aufgeführten und bekannt verfügbaren Flächen nicht gedeckt werden.
- Im Sinne eines aktiven Wohnflächenmanagement ist daher frühzeitig die grundsätzliche Bereitschaft zur Flächenveräußerung und -entwicklung zu sondieren.
- Bei der Auswahl von zukünftigen Neubaufflächen sind siedlungsstrukturelle und klimatische Belange umfassender abzuwägen. Kompromisse sind dabei unvermeidlich.

Anstehende Aufgaben

- Gespräche mit Grundstückseigentümern
- FNP Flächenrevision mit Rücknahmen von Wohnbauflächen, z. B. im Bereich Wethmar- Ost (gem. Antrag im Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung vom 24.8.2021)
- Gespräche über Entwicklungsperspektiven verschiedener Flächen mit der Regionalplanungsbehörde

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

Anlage 1: Baugebietsentwicklung

Anlage 2: Wohnflächen/ Regionalplan

Anlage 3: Wohnflächen/ Klima

Anlage 4: Prioritätenliste