

VERWALTUNGSVORLAGE VL-199/2021

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL		
Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung	19.07.2021	öffentlich		
GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	beschließend	24.08.2021	4/20	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Bebauungsplan Lünen Nr. 235 „Wohnen an der Kreisstraße“ - Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einnahmen:

- Planungskosten gemäß Allgemeiner Gebührensatzung der Stadt Lünen:
18.462 € (Einnahmen)
- Infrastrukturkostenbeitrag gemäß Ratsbeschluss vom 2.5.2000 und 11.4.2002:
35.789 € (Einnahmen).

Ausgaben:

Im Zuge der Grundstücksentwicklung kann es ggf. erforderlich werden, bestimmte öffentliche Infrastrukturen auf Kosten der Stadt Lünen herzustellen. Zeitpunkt, Art und Umfang werden sich erst 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. 7a i. V. m. § 1a Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. s. Sachverhalt

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Lünen Nr. 235 „Wohnen an der Kreisstraße“.

Der Bürgermeister

SACHDARSTELLUNG

Plangebiet

Der durch den Bebauungsplan Lünen Nr. 235 „Wohnen an der Kreisstraße“ zu überplanende Bereich liegt im Zentrum des Ortsteils Niederaden im Bereich der Kreisstraße 40 bis 62. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Die vorgesehene Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs bilden die Grenzen zu den Flurstücken 193, 199, 202, 248 und 249.

Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Grenzen zu den Flurstücken 674 und 675 gebildet.

Die östliche Grenze verläuft entlang der Grenzen zu den Flurstücken 905 und 919.

Die südliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft entlang der Kreisstraße.

Entlang der Kreisstraße ist das Plangebiet derzeit durch eine geschlossene Wohnbebauung mit rückwärtigen tiefen Gartengrundstücken genutzt.

Plangebiet



Abb. 1: Luftbild

Planungsrechtliche Grundlagen

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg-Teilabschnitt Oberbe-reich Dortmund –westlicher Teil- als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt im betreffenden Bereich Wohnbaufläche dar.

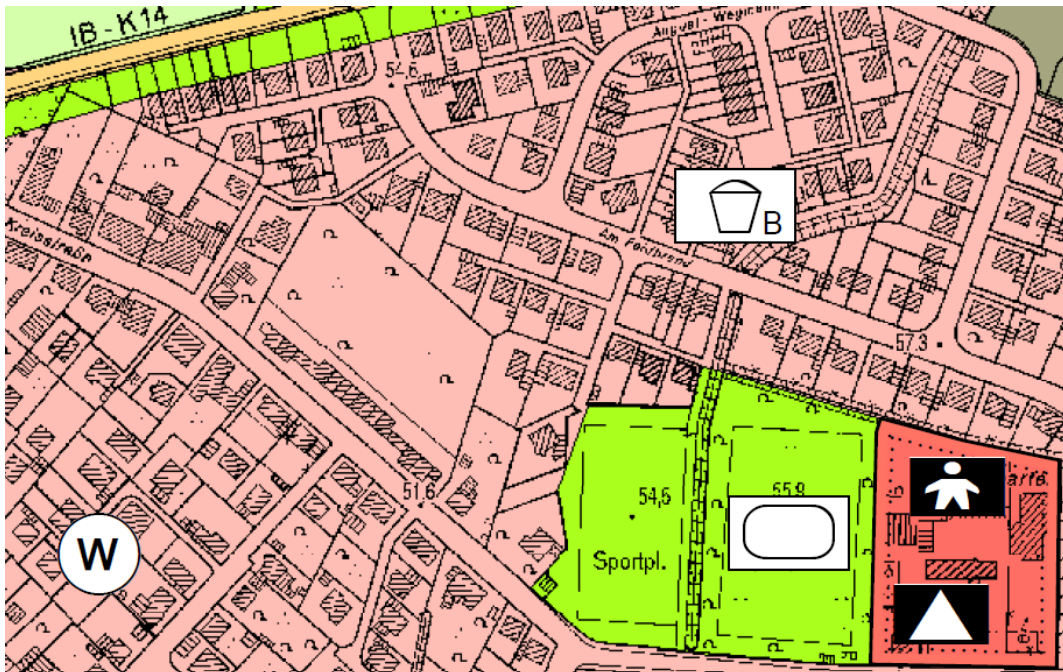


Abb. 2: Darstellung im Flächennutzungsplan

Die betreffenden Flurstücke sind bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Lünen Nr. 68 „NE_Stellen Niederaden“ überplant. In diesem wird der straßenbegleitende Bereich ein allgemeines Wohngebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt. Im hinteren Grundstücksbereich gilt die Festsetzung Kleinsiedlungsgebiet, jedoch liegt kein festgesetztes Baufenster auf den Grundstücken vor.



Abb. 3: Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Lünen Nr. 68 „NE_Stellen Niederaden“

Planungsanlass und Ziele

Der Eigentümer der im Geltungsbereich der Planung befindlichen Grundstücke beabsichtigt eine Neubebauung der Fläche im Ortsteil Niederaden. Die derzeit bestehende Wohnbebauung entlang der Kreisstraße (Nummern 40 bis 62) sollen durch neue Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Im rückwärtigen Bereich, auf den derzeitigen Gartenparzellen, sollen Reihenhäuser und eine Erschließungsstraße entstehen. Insgesamt sieht die Planung 36 neue Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 12 neue Wohneinheiten in Reihenhäusern vor. Grundlegend in der Planung zu berücksichtigen sind der Masterplan Wohnen und das Konzept Zusammenleben 2030.

Städtebaulicher Vorentwurf

In einem ersten städtebaulichen Vorentwurf stellt der Investor die oben beschriebene Planung von folgendermaßen dar:

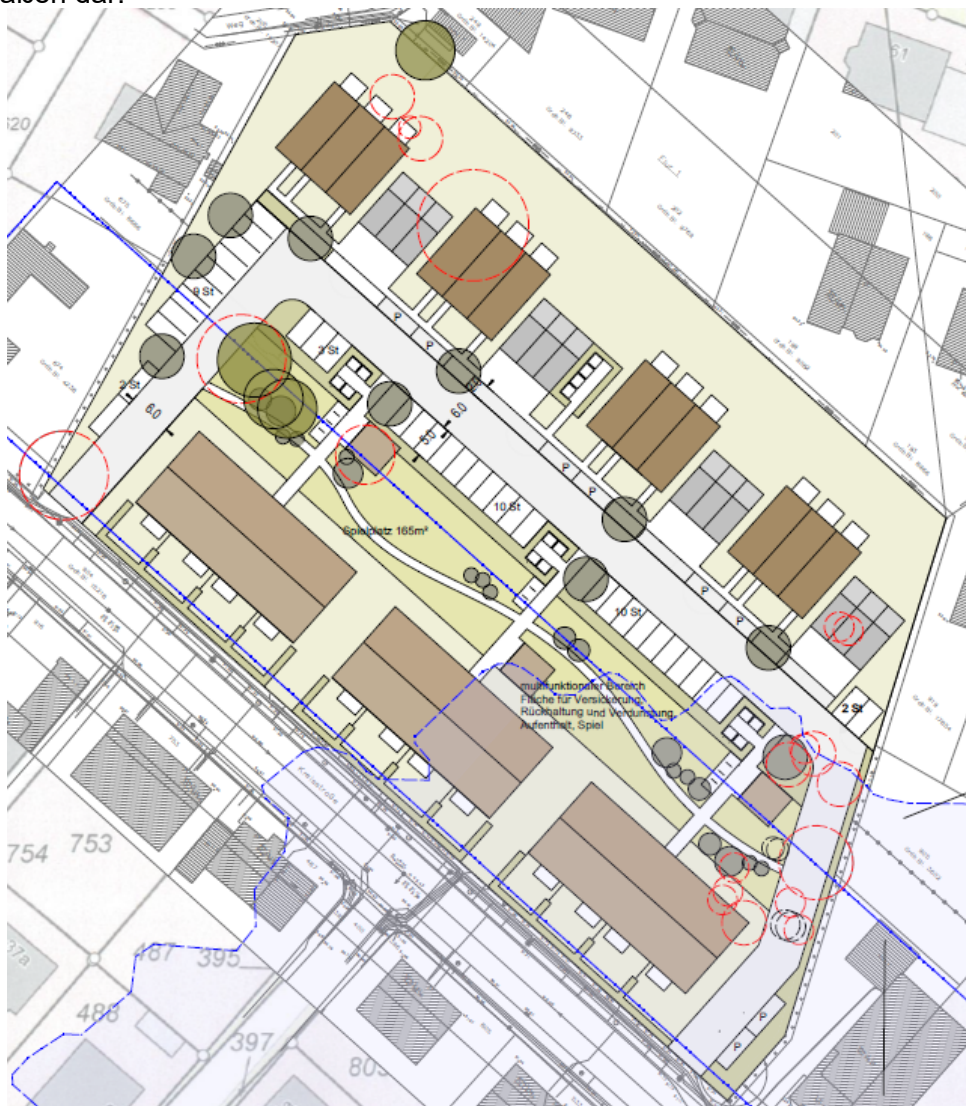


Abb. 4: Städtebaulicher Vorentwurf

Klimaverträglichkeit

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 235 „Wohnen an der Kreisstraße“ wird bestehendes Planungsrecht geändert.

Die im Bebauungsplan Lünen Nr. 68 „NE_Stellen Niederaden“ größtenteils als Allgemeines Wohngebiet und Kleinsiedlungsgebiet festgesetzte Fläche wird mit neuen Festsetzungen im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes überplant. Eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen findet nicht statt. Vor dem Hintergrund des Vorzugs der Innenentwicklung

schaft der Bebauungsplan neue, verdichtete Entwicklungsmöglichkeiten in einer integrierten Lage.

Verfahrensbegleitend ist ein besonderes Augenmerk auf ein angemessenes Verhältnis zwischen der zweckmäßigen baulichen Inanspruchnahme der Flächen und einer Ausgestaltung im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu setzen.

Die Klimaanalyse im Fachinformationssystem des LANUV ermittelt für das Plangebiet eine weniger günstige thermische Situation mit einer starken thermische Belastung tagsüber und einer schwachen nächtlichen Überwärmung. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Klimawandel-Vorsorgebereichs. Im Bebauungsplanverfahren ist dies mit geeigneten Maßnahmen und Festsetzungen zu berücksichtigen.

Verfahren

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung dieses Baugebietes zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplans zu beschließen und die erforderlichen Verfahrensschritte durchzuführen. Zur Durchführung des Planverfahrens ist mit der Erforderlichkeit von Gutachten bspw. im Themenbereich Entwässerung zu rechnen. Die entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Investors.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 235 „Wohnen an der Kreisstraße“ zu beschließen.