

VERWALTUNGSVORLAGE VL-9/2024 1N

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Stadtplanung	19.03.2024	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	vorberatend	07.02.2024	1/2024	
Rat der Stadt Lünen	beschließend	29.02.2024	6/2024	
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	vorberatend	10.04.2024	3/2024	
Rat der Stadt Lünen	beschließend	25.04.2024	7/2024	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Bebauungsplan Lünen Nr. 237 „Kooperationsstandort Gewerbepark Lippolthausen“ - Beschluss über das weitere Vorgehen

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Planungskosten gemäß Allgemeiner Gebührensatzung der Stadt Lünen: ca. 250.000,- € (Einnahmen)

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 weiteren Planverfahrens ergeben. (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. Eine inhaltliche Detaillierung erfolgt im weiteren Planverfahren.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Rat beauftragt die Verwaltung, das Bebauungsplanverfahren Lünen Nr. 237 „Kooperationsstandort Gewerbepark Lippolthausen“ auf der Grundlage des als Anlage beiliegenden Planungs- und Erschließungskonzeptes (inkl. öffentlicher innerer Erschließungsstraße in der Südfläche) sowie der Sachdarstellung zur Art der baulichen Nutzung weiterzuführen und den Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorzubereiten.

Der Offenlage-Beschluss soll möglichst noch im 1. Halbjahr 2024 gefasst werden.

i.V. Arnold Reeker
Beigeordneter

SACHDARSTELLUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 237 „Kooperationsstandort Gewerbepark Lippholthausen“ und der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes „Kooperationsstandort Gewerbepark Lippholthausen“, welche im Parallelverfahren durchgeführt wird, beabsichtigt die Stadt Lünen auf den Flächen des ehemaligen Kraftwerkstandortes nördlich und südlich der Moltkestraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für ein Gewerbe- und Industriegebiet, das die Ansiedlung großflächiger Betriebe (> 5 ha) im Sinne der regionalplanerischen Vorgabe für einen Regionalen Kooperationsstandort ermöglicht.

Der Aufstellungsbeschluss im oben genannten Verfahren wurde am 21.01.2021 durch den Rat der Stadt Lünen gefasst (vgl. VL-224/2020). Der im Anschluss erarbeitete Vorentwurf (zeichnerische Darstellung und textliche Festsetzungen) wurde am 13.09.2021 mit den maßgeblichen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen eines Scoping-Termins diskutiert. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB fanden vom 28.02.2022 bis 28.03.2022 statt.

Art der baulichen Nutzung

In einem ausführlichen Abstimmungsprozess wurde im Planungsverlauf zwischen Politik, Verwaltung und Investor insbesondere der Katalog zulässiger Nutzungen (Ziel: Ausschluss von „Logistik-Betrieben“) festgelegt. Der Begriff „Logistik“ ist planungsrechtlich nicht normiert, so dass im Bebauungsplan Nr. 237 „Kooperationsstandort Gewerbepark Lippholthausen“ die Unzulässigkeit bestimmter Nutzungsarten in den Gewerbe- und Industriegebieten wie folgt festgesetzt werden soll:

Von den nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Nutzungsarten für Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) und Industriegebiete (§ 9 BauNVO) sollen folgende Betriebe nicht zulässig sein:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Speditionen aller Art,
- Auslieferungslager aller Art (z.B. Versandlager, Distributionslager)
- Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (z.B. Großhandelsbetriebe mit Stückgutumschlag, Auslieferungslager von Ladenketten oder Versandhandelsunternehmen)
- oberirdische Deponien und Schrottplätze

Zusätzlich erfolgt eine rechtlich notwendige Konkretisierung dieser Festsetzungen in der Begründung zum Bebauungsplan. Der Schwerpunkt der Unternehmen muss auf der Produktion und Verarbeitung liegen. Logistische Tätigkeiten wie Lagerung und Auslieferung sind nur dann zulässig, sofern es sich um begleitende, untergeordnete Tätigkeiten des Betriebes handelt. Ein Komplettausschluss aller „logistischen“ Nutzungsarten wäre planungsrechtlich in Gewerbe- und Industriegebieten nicht möglich. Stattdessen erfolgt eine „typisierende Betrachtung“. Die abschließende Beurteilung der Zulässigkeit eines Betriebes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Zusätzlich werden Festsetzungen zur Art der Betriebe gemäß der Abstandsliste NRW getroffen:

- in Gewerbegebieten sind Betriebe der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis 160) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig
- in Industriegebieten sind Betriebe der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis 160) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig
Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV (Ifd. Nr. 37 - 80) der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen wer-

den, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Innerhalb der Nordfläche soll durch zeichnerische und textliche Festsetzungen eine etwa zwei bis drei Hektar große Fläche als Erweiterungsoption für den dort bestehenden Gewerbebetrieb (Strahlmittelwerk) planungsrechtlich gesichert werden. Auf dieser Fläche können Lagerflächen unter bestimmten Bedingungen (beispielsweise als betriebsnotwendige Nebenanlage) ausnahmsweise zugelassen werden. Ziel dieser Festsetzung ist die Schaffung einer Entwicklungsmöglichkeit des Gewerbebetriebes sowie eine Verlagerung aller notwendigen Betriebsflächen (inkl. Lagerflächen) auf die Nordfläche.

Festsetzungen zur Anzahl und zur Qualität von Arbeitsplätzen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden.

Dieser abgestimmte Nutzungskatalog soll Grundlage der zu beschließenden Offenlage des Bebauungsplanes Bebauungsplans Nr. 237 „Kooperationsstandort Gewerbepark Lippoldshausen“ gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sein.

Vor einem Satzungsbeschluss können zudem mit Grundstückseigentümern städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, die ergänzende Vereinbarungen zur detaillierten Art der anzusiedelnden Betriebe, zur Ausführung der baulichen Anlagen oder zur Erschließung enthalten können. Die Vereinbarungen dürfen dabei den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Erschließung und Entwässerung

Das Erschließungs- und Entwässerungskonzept hat im gesamten bisherigen Bauleitplanverfahren sowohl für die Nord- als auch für die Südfläche eine zentrale Verkehrsanbindung an einen neuen Kreisverkehr im Verlauf der Moltkestraße ohne eine öffentliche interne Erschließung der Flächen vorgesehen. Dadurch sollte eine große Flexibilität bei der Ansiedlung von unterschiedlich großflächigen Gewerbe- und Industriebetrieben gewährleistet werden.

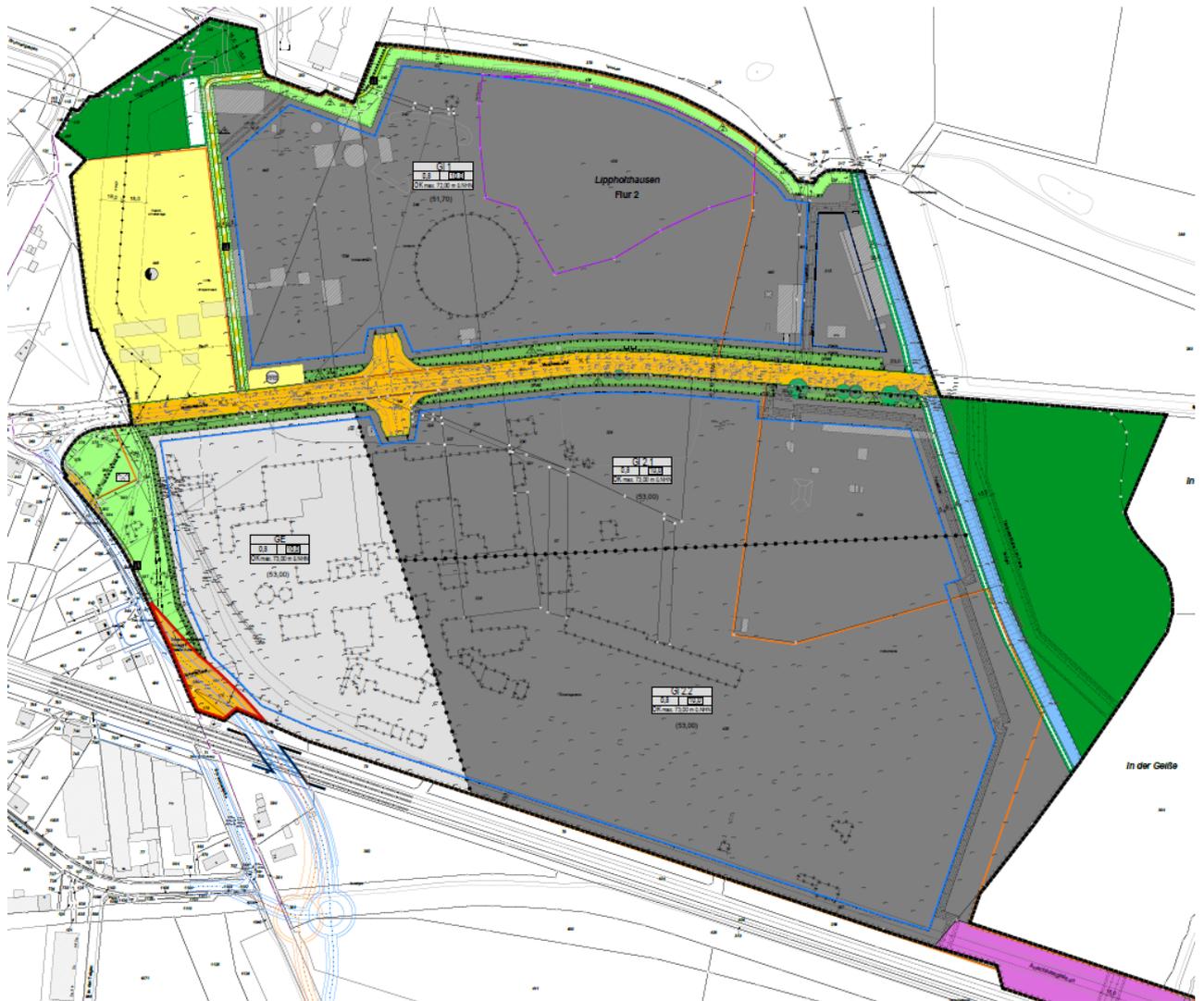


Abbildung 1: Konzept vom Mai 2023 ohne innere Erschließung

Bei der Vorbereitung der Unterlagen für die Offenlage hat sich Mitte 2023 herausgestellt, dass dieses Erschließungskonzept politisch in den Ratsgremien nicht mehrheitsfähig ist. Politisches Ziel ist es, insbesondere auf der großen Südfläche (ca. 25 ha) schon durch die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu gewährleisten, dass mehrere gewerbliche Ansiedlungen der Größenordnung > 5 Hektar realisiert werden.

Der daraufhin weiterentwickelte Planentwurf sieht daher nun auf der Südfläche eine innere öffentliche Erschließungsstraße (Breite: ca. 11 – 12 m mit Wendehammer) vor, welche die Ansiedelung mehrerer Betriebe mit > 5 ha ermöglicht. Die Lage des neu geplanten Kreisverkehrs auf der Moltkestraße wird dafür geringfügig nach Osten verschoben. Auch sieht der Planentwurf nun zur Querung des Gebietes und zur besseren Anbindung eines möglichen Bahnhaltendes auf der Hamm-Osterfelder-Bahn eine Fuß- und Radwegverbindung vor, die von der Moltkestraße über die Erschließungsstraße in Richtung Brunnenstraße führt.

Aufgrund der deutlich geringeren Flächengröße (ca. 10 Hektar) und der bestehenden Rahmenbedingungen (z. B. Bestandsnutzungen) ist für die Nordfläche eine zusätzliche öffentliche innere Erschließungsstraße funktional nicht notwendig.

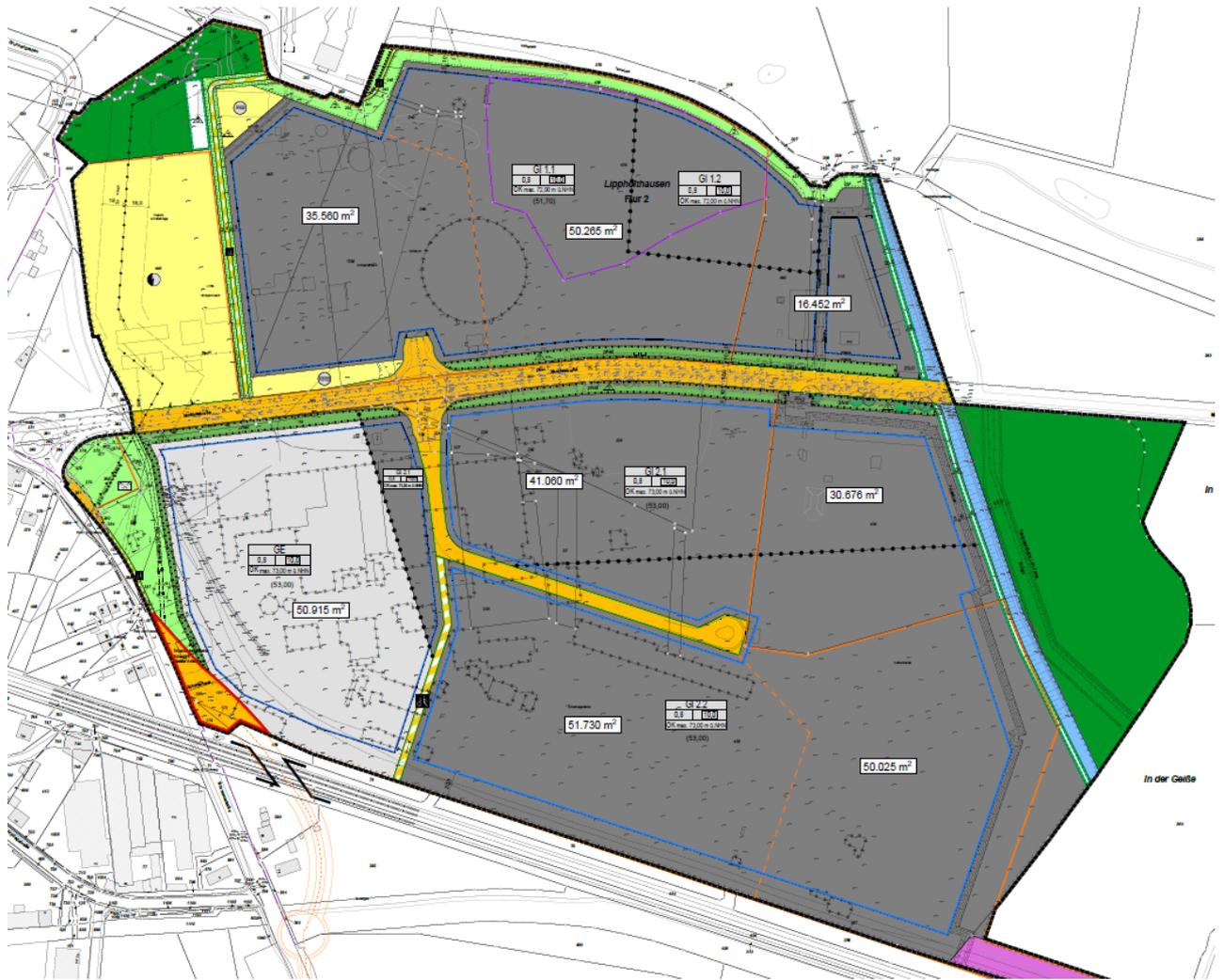


Abbildung 2: Konzept mit innerer Erschließung als Grundlage der weiteren Verfahrensschritte

Weiteres Vorgehen

Insbesondere die dargestellte zeichnerische Festsetzung einer öffentlichen inneren Erschließungsstraße auf der Südfläche hat Auswirkungen auf vorliegende Fachgutachten, bei denen geprüft werden muss, ob die bisherigen Aussagen noch mit dem veränderten Planungskonzept kompatibel sind (z. B. Entwässerung, Verkehr, Höhenmodell). Gegebenenfalls sind die Gutachten für die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes anzupassen. Aufgrund der inneren öffentlichen Erschließung und einer Parzellierungsmöglichkeit für die Südfläche ist in jedem Fall das Entwässerungskonzept zu überarbeiten. Außerdem sind noch die Begründung und der Umweltbericht entsprechend zu modifizieren. Verwaltung, Vorhabenträger und die beauftragten Büros sind bemüht, diese Änderungen zeitnah umzusetzen, so dass der Entwurfs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan noch im 1. Halbjahr 2024 gefasst werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, das beschriebene und in der Anlage 1 dargestellte Planungs- und Erschließungskonzept sowie die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Grundlage für die Offenlage des Bebauungsplanes als nächstem Verfahrensschritt zu beschließen.

Anlage 1: Konzept mit innerer Erschließung als Grundlage der weiteren Verfahrensschritte