

VERWALTUNGSVORLAGE VL-120/2021

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL		
Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung	09.04.2021	öffentlich		
GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Haupt- und Finanzausschuss	beschließend	29.04.2021	2/20	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Bebauungsplan Lünen Nr. 236 "Linden-Quartier V+E"

- a) Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
- b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einnahmen:

Planungskosten gemäß Allgemeiner Gebührensatzung der Stadt Lünen: 15.573,00 €

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. 7 a) i. V. m. § 1a Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Weitere Erläuterung im Sachverhalt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

a) Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 236 „Linden-Quartier V+E“ im Stadtteil Stadtmitte. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 12 i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt werden.

b) Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung zu verzichten. Um die Öffentlichkeit dennoch in einem frühen Planungsstadium zu beteiligen, ist eine Bürgerinformationsveranstaltung in geeigneter Form durchzuführen.

Der Bürgermeister

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Mit Antrag vom 12. April 2021 hat der Bauverein zu Lünen beantragt, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten. Der Bauverein zu Lünen ist Eigentümer der Grundstücke des ehemaligen Mercedes Autohauses in der südlichen Innenstadt und beabsichtigt auf der Fläche rund 60 Wohnungen sowie Büro- und Dienstleistungsflächen zu realisieren. Der Antrag des Vorhabenträgers sowie ein Lageplan und Ansichten des geplanten Bauvorhabens im Entwurf sind der Verwaltungsvorlage beigelegt.

Bebauungsplanes Lünen Nr. 232 „Linden-Quartier“ vom 10.09.2019

Mit Beschluss vom 10.09.2019 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 232 „Linden-Quartier“ als qualifizierten Bebauungsplan beschlossen (VL-132/2019). Das Plangebiet umfasst den ehemaligen Mercedes-Benz Standort und die an den Standort nördlich angrenzende Wohnbebauung sowie die Lange Straße. Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:



Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan befand sich die Fläche des ehemaligen Mercedes-Standortes im Eigentum der Stadt Lünen. Inzwischen ist der Bauverein zu Lünen Eigentümer der Fläche und hat konkrete Pläne zur Bebauung mit Wohn- und Gewerbeimmobilien. Das geplante Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, sodass im Rahmen eines Bebauungsplanes Planrecht zu schaffen ist. Aufgrund der konkreten Planungen des Bauverein zu Lünen bietet sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Schaffung von Planrecht an.

Bebauungsplan Lünen Nr. 236 "Linden-Quartier V+E"

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Stadtmitte Lünens an der Lange Straße, dem südlichen Eingang in die Lüner Innenstadt und umfasst den ehemaligen Standort des Mercedes-Benz Autohauses. Es wird im Osten von der Kurt-Schumacher-Straße und im Süden von der Viktoriastraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 10.500 qm. Die vorgesehene Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans



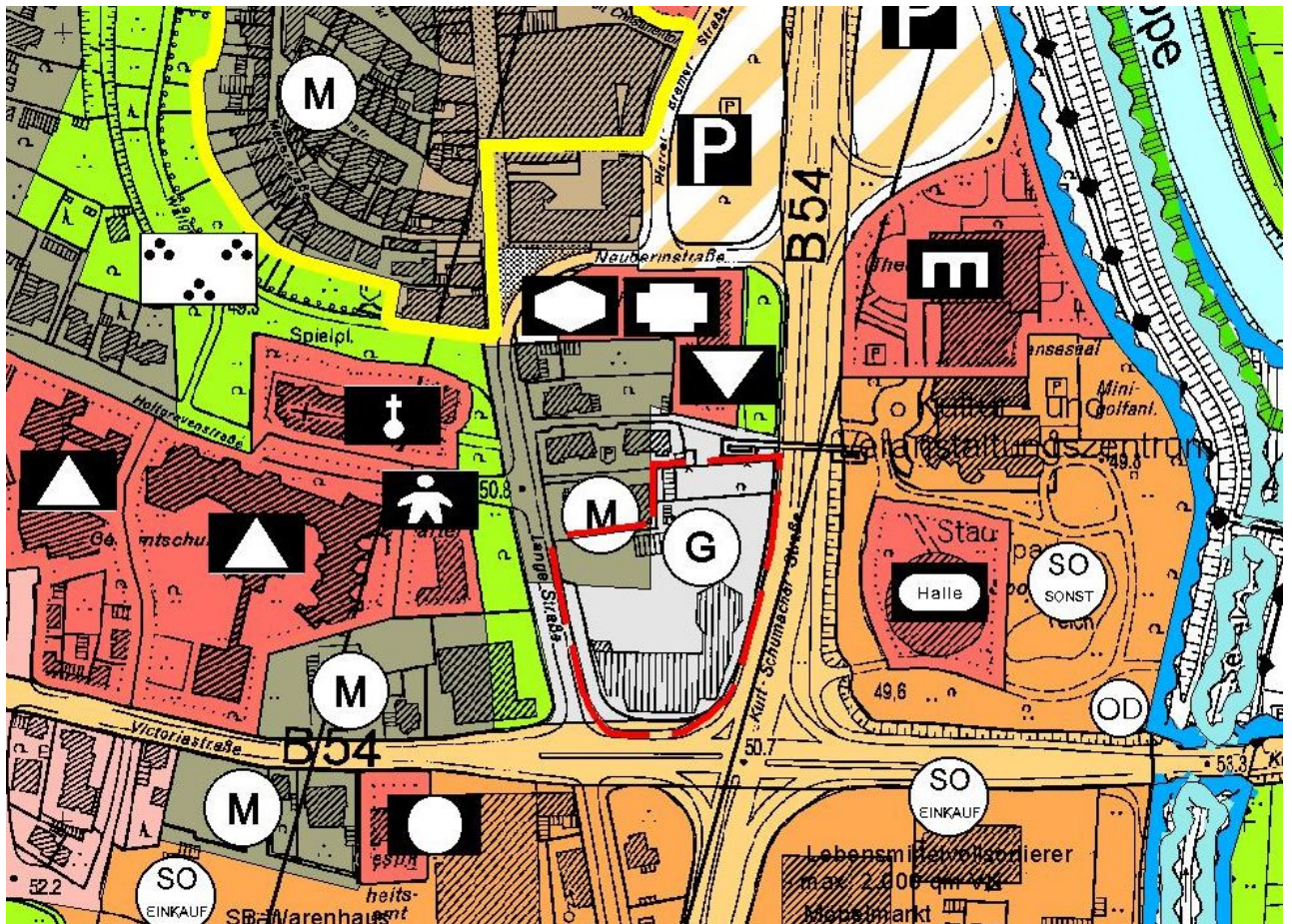
Planungsrechtliche Grundlagen

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg-Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Baufläche und Mischgebiet dar.

Ein bereits rechtsgültiger Bebauungsplan liegt im räumlichen Geltungsbereich nicht vor, sodass der Bereich derzeit als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen ist.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Planungsanlass

In der Innenstadt von Lünen wurde an zentraler Stelle, direkt an der Kreuzung Kurt-Schumacher-Straße und Viktoriastraße (B54), durch die Verlagerung des Mercedes-Benz Standortes eine rund ein Hektar große Grundstücksfläche frei, die nun für eine Nachnutzung zur Verfügung steht. Aufgrund der besonderen Lage im Stadtgefüge und der unmittelbaren Nähe zur Fußgängerzone und im Kontext der bereits umgesetzten Stadtumbaumaßnahmen ist es für die Stadt von großer Bedeutung, dass an diesem Standort zeitnah eine neue Nutzung angesiedelt wird, die positive Effekte für die Innenstadtentwicklung bewirkt.

Das Grundstück des ehemaligen Autohauses liegt direkt an der Lange Straße, die – insbesondere nach erfolgtem Umbau im Rahmen des Stadtumbaus – ein qualitätsvoller Stadeingang in die historische Innenstadt bildet. So sind es vom Grundstück aus nur wenige Gehminuten zu den zentralen Einkaufslagen der Innenstadt mit zahlreichen Einzelhandelsbetrieben und Filialen von größeren Handelsketten.

Aufgrund der hohen städtebaulichen Bedeutung der Entwicklungsfläche wurde zur Identifikation und Klärung von Rahmenbedingungen einer zukünftigen Entwicklung des Grundstücks im September 2018 eine Expertenwerkstatt durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass im Rahmen einer Flächenentwicklung zukünftig eine Nutzungsmischung mit einem breiten Nutzungsspektrum auf dem Grundstück des ehemaligen Mercedes-Benz Standortes erreicht werden soll.

Die Fläche befindet sich im Eigentum des Bauverein zu Lünen, der die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien beabsichtigt. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der vom Bauverein zu Lünen geplanten Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabens und dem Durchführungsvertrag.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren.

Entgegen des in 2014 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung gefassten Grundsatzbeschlusses zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren (VL-128/2014) wird aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet. Um die Öffentlichkeit dennoch frühzeitig in die Planungen einzubinden, soll in einem frühen Planungsstadium eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt werden, in der die Öffentlichkeit über das Vorhaben informiert wird und Gelegenheit zur Stellungnahme erhält. Als Format kommt je nach Entwicklung der Pandemie-Lage auch eine digitale Online-Veranstaltung in Betracht.

Ebenso wird auch auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Die Abstimmung der Fachbelange erfolgt vor Fassung des Offenlagebeschlusses mit den Fachbehörden.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Klimaverträglichkeit

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird Planungsrecht für Wohn- und Gewerbeimmobilien in der südlichen Innenstadt geschaffen. Bei der Nachnutzung des ehemaligen Standorts des Mercedes-Autohauses handelt es sich um ein Projekt der Innenentwicklung im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Vor dem Hintergrund des Vorzugs der Innenentwicklung schafft der Bebauungsplan neue, verdichtete Entwicklungsmöglichkeiten in einer integrierten Lage. Dies ist grundsätzlich der Inanspruchnahme des Außenbereichs vorzuziehen. Die Entwicklung ist daher grundsätzlich vor dem Hintergrund der Klimaverträglichkeit positiv zu bewerten.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Lünen hat am 26.09.2020 das Konzept „Zusammenleben 2030“ zum öffentlich geförderten Wohnungsbau in Lünen beschlossen. Das Konzept sieht eine flexible Quotenregelung vor, die unter Berücksichtigung des im Bericht zur sozialen Lage in Lünen dargestellten Sozialindex und dem Bestand an öffentlich geförderten Wohnraum des jeweiligen Quartiers ermittelt wird. Für jede Baufläche wird so einzeln festgelegt, wie groß der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen mindestens sein soll.

Für die Wohnbauflächenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lünen Nr. 236 „Linden-Quartier V+E“ wird eine Förderquote von 20 % angesetzt.

Der Bauverein zu Lünen plant auf dem Grundstück keinen öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Alternativ sollen bei Wohnungsbeständen in räumlichem Zusammenhang zum geplanten Quartier die Bindungsfristen verlängert bzw. Bindungsfristen vereinbart werden.

Zielvorgaben zur Flächenentwicklung südlicher Stadteingang

Bei dem Grundstück des ehemaligen Mercedes-Standortes handelt es sich um die letzte innerstädtische Entwicklungsfläche in Lünen in einer Größenordnung von rund einem Hektar. Hieraus ergibt sich der Ansporn, dass eine baulich-räumliche Entwicklung der Fläche mit besonderer Sorgfalt durchgeführt wurde. Gesucht wird eine tragfähige und nachhaltige Idee für diesen prominenten Standort, die die Lagegunst ausnutzt.

Im September 2018 fand daher eine Expertenwerkstatt zur Zukunft des ehemaligen Mercedes-Standortes statt. Vertreter unterschiedlicher Fachdisziplinen (Immobilienfachleute, Architekten, Stadtplaner etc.) haben gemeinsam mit Vertretern der Stadtverwaltung und der Politik der Stadt Lünen Rahmenbedingungen für die städtebauliche und funktionale Entwicklung dieses Schlüsselgrundstückes erarbeitet.

Die zentrale Lage der Entwicklungsfläche bietet die einmalige Chance, den Zugang zur Lünen Innenstadt kenntlich zu machen, aufzuwerten und eine attraktive Eingangssituation und „Erkennungssituation“ zu schaffen. Eine hohe urbane Dichte im Kontext des baulichen Umfelds und eine mutige Geschossigkeit sollen das Gebiet prägen.

Die Ergebnisse der Expertenwerkstatt zur Zukunft des ehemaligen Mercedes-Standorts sind im Detail der Dokumentation der Expertenwerkstatt, die am 27. Februar 2019 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt vorgestellt wurde, zu entnehmen.

Der vorliegende Entwurf des Bauvereins zu Lünen, der als Anlage des Antrags des Bauvereins auf Einleitung des Verfahrens dieser Verwaltungsvorlage beigelegt ist, setzt die Ergebnisse der Expertenwerkstatt weitgehend um und entspricht insoweit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt.

Lüner Beirat für Stadtgestaltung und Baukultur (LBSB)

Mit dem Bauverein als Vorhabenträger wurde vereinbart, dass der angesichts der Bedeutung der Entwicklungsfläche obligatorisch zu beteiligende Lüner Beirat für Stadtgestaltung und Baukultur (LBSB) sich wegen der hohen Bedeutung der Entwicklungsfläche noch vor den Sommerferien 2021 in einer Sitzung mit den konkreten Plänen des Bauvereins befassen soll.

Beschlussvorschläge der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt daher, auf Grundlage des Antrages des Bauverein zu Lünen vom 12. April 2021 den Bebauungsplan Lünen Nr. 236 „Linden-Quartier V+E“ aufzustellen und die erforderlichen Verfahrensschritte durchzuführen. Aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung ist entgegen des Grundsatzbeschlusses zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie auf die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB zu verzichten. Um die Öffentlichkeit dennoch in einem frühen Planungsstadium zu beteiligen, ist eine Bürgerinformationsveranstaltung in geeigneter Form durchzuführen.