

VERWALTUNGSVORLAGE VL-123/2021

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL		
Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung	14.04.2021	öffentlich		
GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	beschließend	08.06.2021	3/20	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Bebauungsplan Lünen Nr. 231 "In der Heide"

a) Zustimmung zum Entwurf

b) Ergebnis der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

c) Beschluss zur Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Planungskosten (Einnahmen): 46.301,- €

Infrastrukturbeitrag (Einnahmen): 267.540 €

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

keine direkte beschlussbezogene Relevanz

KLIMAVERTRÄGLICHKEIT

Auswirkungen auf die Klimaverträglichkeit sind im Kapitel 2.3.5 im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgeführt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

a) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung stimmt dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu.

b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geprüft und beschließt, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen.

c) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung beschließt den Bebauungsplan Lünen Nr. 231 „In der Heide“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 zu beteiligen.

Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 25.6.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 231 „In der Heide“ beschlossen. Der Plan wird als qualifizierter Plan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Planungsziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Die noch im Aufstellungsbeschluss formulierte Einbeziehung der südlich angrenzenden Gärtnerreifeflächen wurde nicht mehr weiterverfolgt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse hätte die Ableitung des Niederschlagswassers zusätzliche Kostensteigerungen zur Folge gehabt. Auch für den Umgang mit den Schallimmissionen der nahegelegenen Autobahn wurde keine kurzfristig umsetzbare Lösung erkannt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.10.2020 bis einschließlich 12.11.2020 statt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abwägung sind der Anlage zu entnehmen. Die Originale liegen in der Sitzung vor.

Der Kreis Unna hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass die getroffenen Aussagen zu den Schallimmissionen, die sich nur auf den Verkehrslärm bezogen, nicht ausreichend sind und mögliche Schutzmaßnahmen weiter ausgearbeitet werden müssen. Vorgelegt hat zu dem Zeitpunkt eine Untersuchung die 2015, im Zusammenhang mit der Errichtung der ersten Baureihe an der Straße In der Heide, erstellt wurde. Auch fehlten Aussagen zu dem benachbarten Hundeübungsplatz und der etwas weiter weg gelegenen Grubengasanlage auf dem Gelände des Schachtes „Kurl 3“. Da sich südwestlich des Plangebietes eine landwirtschaftliche Hofstelle befindet, soll auch einer Abschätzung möglicher landwirtschaftlicher Immissionen erfolgen.

Der LWL- Denkmalpflege (Landschaftsverband Westfalen-Lippe) hat auf den Umgebungsschutz des Baudenkmals „Haus Oberfelde“ hingewiesen. Von dem LWL-Archäologie in Westfalen wurden schon vor der formalen Beteiligung Bedenken geäußert. Bei dem Gelände um das Haus Oberfelde handelt es sich einschließlich der Außengräfte um ein eingetragenes Bodendenkmal. Die ursprünglich geplante Nutzung der Gräben zur Regenwasserableitung, die mit kleineren baulichen Eingriffen verbunden gewesen wäre, wurde abgelehnt. Auch die modifizierte Planung, die mit reduzierten Eingriffen in das Bodendenkmal auskommt, wird nicht befürwortet.

Einzelheiten zu den Stellungnahmen des Kreises Unna und des LWL, sowie alle weiteren Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung sind der Abwägungstabelle zu entnehmen (siehe Anlage).

Finanzielle Auswirkungen

Entsprechend der Allgemeinen Gebührensatzung der Stadt Lünen vom 23.07.2013 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 24.04.2015 nebst zugehöriger Anlage werden Planungskosten für die Erstattung der Kosten der von der Abteilung Stadtplanung erbrachten Planungsleistungen durch den Investor erbracht. Die an die Stadt zu erstattenden Planungskosten belaufen sich gemäß Nummer 23b der o. g. Anlage zur Verwaltungsgebührensatzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen auf 46.301,- €. Die erste Teilzahlung (50%) in Höhe von 23.150,5 € wurde bereits erbracht.

Entsprechend den Beschlüssen zur Erhebung von Infrastrukturkosten ergibt sich ein Betrag von 267.540,-€, der vom Investor zu erbringen ist. Zu Gunsten einer Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum soll eine Reduzierung des Infrastrukturbeitrages entsprechend des Ratsbeschlusses vom 25.6.2020 erfolgen

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

Bebauungsplan, Begründung, Umweltbericht, Abwägungstabelle, Bodenuntersuchung, Immissionsschutzuntersuchung

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen, die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu prüfen und dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen. Des Weiteren empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan Lünen Nr. 231 „In der Heide“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.