

## VERWALTUNGSVORLAGE VL-129/2019

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Stadtplanung	05.08.2019	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	beschließend	10.09.2019	6/19	

### BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

#### **Bebauungsplan Lünen Nr. 225 „Wohnquartier Preußenstraße“**

##### **a) Zustimmung zum Entwurf**

##### **b) Ergebnis der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

##### **c) Beschluss zur Offenlegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB und Beteiligung gem. § 4 Absatz 2 BauGB**

### FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Planungskosten (Einnahmen): 26.577,00 €

Geldausgleich Infrastrukturbeitrag (Einnahmen): 81.896,00 €

### INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

Die Inklusionsverträglichkeit wird während des Verfahrens mit den Fachabteilungen abgestimmt.

### BESCHLUSSVORSCHLAG

a) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt stimmt dem vorliegenden Entwurf zu.

b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt nimmt das Ergebnis der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis und schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.

c) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt den Bebauungsplan Lünen Nr. 225 „Wohnquartier Preußenstraße“ gem. § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 zu beteiligen.

Der Bürgermeister

## **Verfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 10.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 225 „Wohnquartier Preußenstraße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB für den Bereich des Plangebietes mit der Darstellung „Wohnbaufläche“ angepasst.

Ziel ist es, Planungsrecht für sieben Wohngebäude mit insgesamt 70 barrierefreien Wohneinheiten und für ein Wohn- und Geschäftshaus im Bereich der Preußenstraße auf Höhe der Hausnummern 49 / 49 a zu schaffen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 28.03.2019 bis einschließlich 28.04.2019 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 äußerte aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung Bedenken, da zum Planungsgebiet mehrere Altlastenkatastereinträge existieren. Die Altlastensituation wurde durch das Gutachterbüro Dr. Melchers Geologen untersucht. Als Ergebnis wurde ein Bodenmanagementkonzept erstellt, welches vollständig zu realisieren ist. Auch die Themen Entwässerung, Schallimmissionsschutz und Natur und Landschaft wurden vom Kreis Unna thematisiert. Die entsprechende Fachabteilung der RAG Montan Immobilien GmbH hat Informationen zu einem Schacht der ehemaligen Zeche Preußen II (angrenzend an das Plangebiet) zur Verfügung gestellt. Einzelheiten zu den Stellungnahmen des Kreises Unna und der RAG Montan Immobilien GmbH sowie alle weiteren Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den entsprechenden Stellungnahmen der Stadtverwaltung und den daraus folgenden Beschlussvorschlägen sind der Abwägungstabelle (s. Anlage) zu entnehmen.

Bis zum Vorlagenfertigstellungstermin konnten nicht alle offenen Punkte zum Bebauungsplan abschließend geklärt werden. Dies betrifft insbesondere das Thema Altlasten / Entwässerung, Waldausgleich und die Höhenlage der baulichen Anlage im WA 3 (Maße des Technikaufbaus). Daher kann es bis zum Sitzungstermin noch zu Änderungen im Plan, in der Begründung und in der Abwägungstabelle kommen.

## **Stadtgestaltung und Denkmalpflege**

Das innerhalb des Plangebietes liegende ehemalige Verwaltungsgebäude der Zeche Preußen II wurde 1902 als repräsentativer Bau errichtet. Die zur Preußenstraße ausgerichtete Fassade wurde als repräsentative, achsensymmetrische Backsteinfassade gestaltet und ist bis heute, wenn auch in reduzierter Form, überliefert. Der Bau befindet sich in der Verlängerung der Lanstroper Straße und steht somit nicht nur durch die Zechengeschichte, sondern auch städtebaulich in direkter Verbindung zur südlich anschließenden ehem. Bergarbeitersiedlung. Das ehem. Verwaltungsgebäude stellt heute das letzte bauliche Zeugnis der Zechanlage an diesem Standort dar. Bereits 1978 wurde das ehemalige Verwaltungsgebäude der Zeche Preußen II im Kulturgutverzeichnis der Stadt Lünen erfasst. Das Gebäude wurde 2017 durch das Denkmalpflegefachamt (LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen [DLBW], Münster) auf seinen Denkmalwert überprüft. Im Schreiben der DLBW vom

27.07.2017 stellt das Fachamt das Benehmen her und spricht sich gegen eine Unterschutzstellung aus. Dies wurde damit begründet, dass sich ein Denkmalwert gem. § 2 Abs. 1 DSchG NRW nicht ausreichend begründen lässt. Das Fachamt führt in diesem Schreiben jedoch auch an, dass „aufgrund der ortsgeschichtlichen Bedeutung als Zeugnis der ehemaligen Zechenanlage Preußen II (...) die Backsteinfassaden zur Preußenstraße sowie die anschließenden seitlichen Fassaden erhalten werden“ sollten. Diese Einschätzung wird von der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Lünen geteilt.

Am 22.05.2019 fand die erste Sitzung des Lüner Beirates für Stadtgestaltung und Baukultur (LBSB) statt. Im Rahmen dessen wurde die Neubebauung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Zeche Preußen vorgestellt und diskutiert. Auf Empfehlung des Beirates hat der Investor noch einige Änderungen vorgenommen, die aus Sicht der Verwaltung positiv beurteilt werden. Die vom Investor geplante Integration der historischen Fassade in den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses ist im Beirat positiv hervorgehoben worden. In der nächsten Sitzung des LBSB im September 2019 soll hierüber berichtet werden.

### **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 26.577,00 €. Die erste Teilzahlung (20%) in Höhe von 5.315,40 € wurde bereits erbracht.

Entsprechend den Beschlüssen zur Erhebung von Infrastrukturkosten ergibt sich ein Betrag von 81.896,00 €. Diese sind vom Investor zu erbringen.

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

- der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung,
- die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Verwaltung (Tabelle Abwägungsvorgang) und
- die im Rahmen des Verfahrens erstellten Gutachten zu den Themen Verkehr, Schachtschutzbereiche, Altlasten, Lärmimmissionen und Entwässerung.

**Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen, das Ergebnis der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis zu nehmen und sich der Stellungnahme der Verwaltung anzuschließen. Des Weiteren empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan Lünen Nr. 225 „Wohnquartier Preußenstraße“ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zu beteiligen.**