

## VERWALTUNGSVORLAGE VL-32/2024

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Fachbereich Stadtplanung & Bauordnung	14.02.2024	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	beschließend	10.04.2024	3/2024	

### BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

**Bebauungsplan Lünen Nr. 052 "Innenstadt-Nord, Heidstraße", 1. Änderung  
- Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes**

### FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Planungskosten (Einnahmen): ca. 8.700,- €.

### 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). Ergänzend sind die Leitlinien der Stadt Lünen zum Klimaschutz und zur Klimaresilienz in der Bauleitplanung zu beachten.

### BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 052 "Innenstadt-Nord, Heidstraße".

i.V. Arnold Reeker  
Beigeordneter

### Plangebiet

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 052 „Innenstadt-Nord, Heidstraße“ befindet sich nahe der Lünen Innenstadt und umfasst hauptsächlich die ehemalige Post-Liegenschaft (Hauptpost, Verteilzentrum, Postbank) an der Kurt-Schumacher-Straße (Gemarkung Lünen, Flur 5, Flurstück 1045) in der Größe von 5.786 qm. Darüber hinaus liegen die Flurstücke 1261, 811 und 92 vollständig, sowie die Flurstücke 272, 303, 302, 684 und 1243 teilweise im Geltungsbereich der Änderung. Der Geltungsbereich wird inhaltlich definiert durch die zu ändernde zeichnerische Festsetzung der Art der Nutzung (Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Post“) im rechtskräftigen Bebauungsplan (vgl. Abbildung 3). In Abbildung 1 ist der Geltungsbereich der Änderung zeichnerisch dargestellt.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich der 1. Änderung

### Planungsrechtliche Grundlagen

#### Regionalplan

Das Plangebiet ist im, am 28. Februar 2024 offiziell in Kraft getretenen, Regionalplan Ruhr als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (siehe Abb. 2).

#### Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt im betreffenden Bereich überwiegend eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dar (siehe Abb. 3).

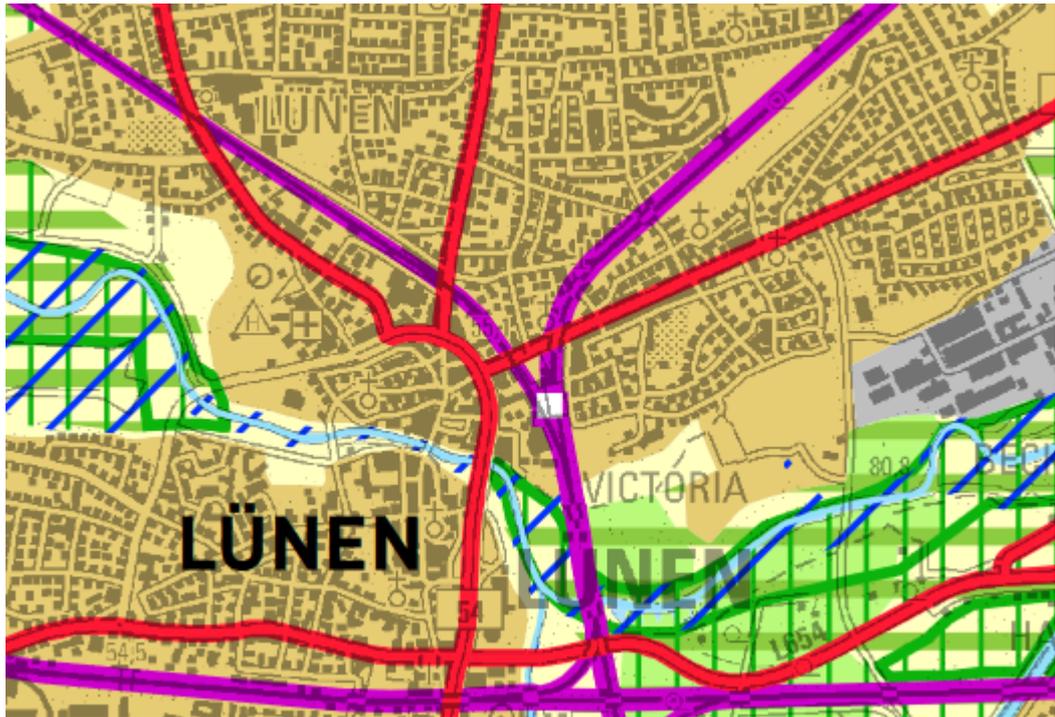


Abb. 2: Darstellung im Regionalplan

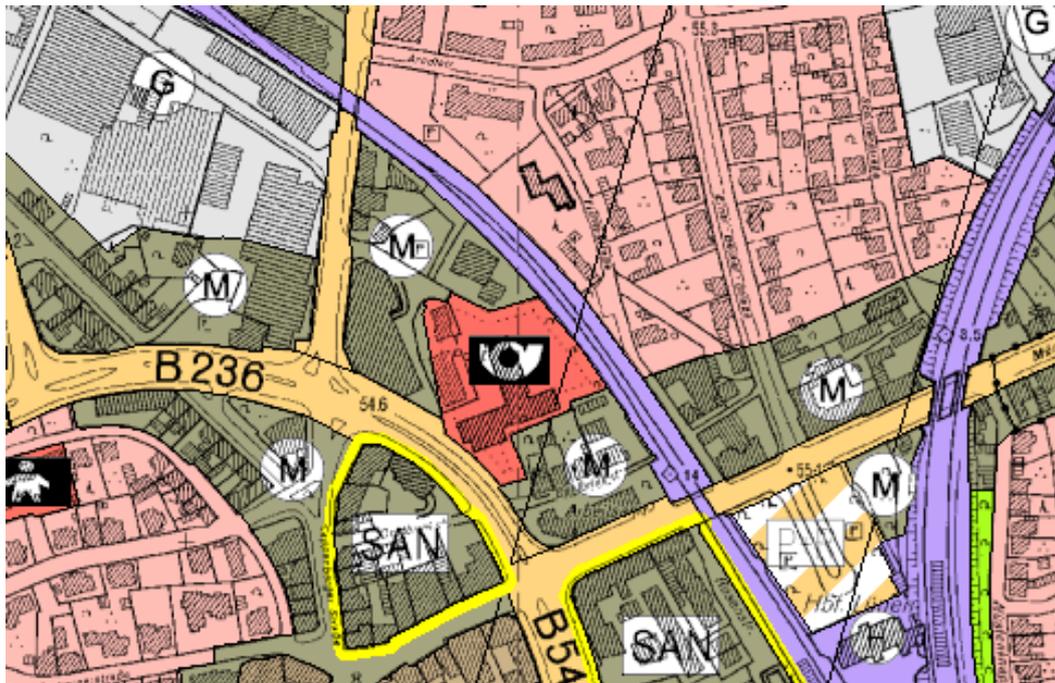


Abb. 3: Darstellung im Flächennutzungsplan



Abb. 4: Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Lünen Nr. 052 "Innenstadt-Nord, Heidstraße"

### Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lünen Nr. 52 „Innenstadt-Nord, Heidstraße“ (Rechtskraft 8.3.1975) und ist als „Fläche für den Gemeinbedarf (Post)“ festgesetzt (siehe Abb. 4). Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, welche der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen bedarf es immer der Angabe der Zweckbestimmung, wie in vorliegendem Falle die Zweckbestimmung „Post“. Im direkten Umfeld der Gemeinbedarfsfläche werden durch den Bebauungsplan ein Kern- und zwei Mischgebiete festgesetzt. Diese dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrie-

ben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen (Kerngebiet) und im Falle der Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dienen.

### **Planungsanlass und Planungsziel**

Zur Verwirklichung der Planungsziele wird eine Änderung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nötig. Der Vorhabenträger beabsichtigt bereits seit einigen Jahren das Gebäude der ehemaligen Hauptpost umzunutzen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans zu schaffen. Entsprechend wurde die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes für die hier maßgebliche Fläche beantragt. In diesem Zusammenhang fanden zurückliegend bereits umfangreiche Vorgespräche statt. Der damalige Sachstand ist in der Mitteilung MI 5/2029 dargelegt.

Das aktuelle Nutzungskonzept sieht die Vermietung der überwiegenden Gebäudeteile des III-geschossigen Hauptgebäudes an einen Betreiber von großen Fitness-Studios sowie den Abriss der Logistikhalle im Hintergelände vor, um dort ausreichend Platz für die notwendigen Stellplätze zu schaffen. Ferner wird seitens des Vorhabenträgers die Aufstockung des Hauptgebäudes um ein Staffelgeschoss zu Wohnzwecken geprüft.

Um eine planungsrechtliche Zulässigkeit dieser angestrebten Nutzung zu gewährleisten ist eine Änderung der bestehenden, zulässigen Art der Nutzung in ein Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO als Ziel der Planung anzuführen. Ein Urbanes Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Unterschied zu einem klassischen Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO muss die Nutzungsmischung dabei nicht gleichgewichtig sein.

### **Klimaverträglichkeit**

Die Belange des Klimaschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a i. V. m. § 1a Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen und im Rahmen des Planverfahrens weitergehend zu bearbeiten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 052 „Innenstadt-Nord, Heidstraße“ soll bestehendes Planungsrecht geändert werden. Die als „Fläche für den Gemeinbedarf (Post)“ festgesetzte Fläche wird mit neuen Festsetzungen im Sinne eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauGB überplant. Eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen findet dabei nicht statt. Vor dem Hintergrund des Vorzugs der Innenentwicklung schafft die Bebauungsplanänderung die Voraussetzungen für eine Umnutzung bestehender Gebäudestrukturen in einer integrierten Lage.

Eine Grundlage zur Beurteilung der klimatischen Situation bietet die Stadtklimaanalyse, die 2022 vom Regionalverband Ruhr für die Stadt Lünen erstellt wurde. Ergänzend sind die Leitlinien der Stadt Lünen zum Klimaschutz und zur Klimaresilienz in der Bauleitplanung zu beachten.

Bestandteil der Stadtklimaanalyse sind Planungsempfehlungen als Rahmenvorgaben, die der Bauleitplanung als Orientierung für eine nachhaltige Anpassung der Stadt an den Klimawandel dienen sollen. Das Ziel ist der Erhalt klimatisch positiver Raumstrukturen, sowie die Aufwertung der aus klimaökologischer Sicht belasteten Siedlungsbereiche, zum Wohle der städtischen Bevölkerung. Die Empfehlungen, für das in unterschiedliche Last- und Ausgleichsräume gegliederte Stadtgebiet, sind in der Planungshinweiskarte zusammengeführt.

Die Planungshinweiskarte aus der Klimaanalyse der Stadt Lünen klassifiziert das Plangebiet als Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen. Diese Gebiete sind zumeist durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad, einen entsprechend geringen Grünflächenanteil sowie er-

höhte Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen gekennzeichnet. Bei Neuplanungen ist darauf zu achten, in den jeweiligen Planungsstufen die Belange von Klima und Lufthygiene zu berücksichtigen. Zu den Entwicklungszielen für die diese Räume zählt die Klimaanalyse neben der Reduzierung nachteiliger Wirkungen auf die umliegenden Gebiete die Optimierung der lufthygienischen Situation sowie die Vermeidung großflächiger Wärmeinseln. Weiterhin ist die Entwicklung von akzeptablen Aufenthaltsqualitäten im Gewerbeumfeld tagsüber anzustreben.

Die in den Leitlinien zum Klimaschutz und zur Klimaresilienz in der Bauleitplanung definierten Standards sollen grundsätzlich, abhängig von der rechtlich zulässigen und möglichen Festsetzungstiefe, auf der Ebene von Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder städtebaulichem Entwurf berücksichtigt werden. Somit sind die Standards auch in diesem Verfahren zu berücksichtigen. Zu diesen definierten Standards sind die extensive Begrünung von gewerblich genutzten Gebäuden sowie auf Garagen und Carports mit Flach- oder flachgeneigtem Dach zu zählen. Dabei ist zu beachten, dass die Kombination von Dachbegrünungen und Solaranlagen ausdrücklich möglich ist und sich nicht gegenseitig ausschließen.

### **Verfahren**

Zur Herbeiführung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der angestrebten Nachnutzung ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung „Fläche für den Gemeinbedarf (Post)“ soll in ein Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO geändert werden. Zu diesem Zweck soll ein Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die in § 13a BauGB aufgeführten Bedingungen zur Durchführung dieses sogenannten beschleunigten Verfahrens liegen vor. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der, wie im vorliegenden Falle, von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

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. Ersatzweise wird die Öffentlichkeit, wie in § 13a (3) vorgesehen, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert und bekommt die Möglichkeit, sich innerhalb einer 14-tägigen Frist zur Planung zu äußern. 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.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 052 "Innenstadt-Nord, Heidstraße" erhebt die Stadt Lünen Gebühren zur Erstattung der Planungskosten gegenüber dem Vorhabenträger. Diese ergeben sich aus der allgemeinen Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Lünen vom 23.07.2013 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 24.04.2015 nebst der dazugehörigen Anlage. Die vom Vorhabenträger an die Stadt zu erstattenden Planungskosten belaufen sich gemäß Nummer 23 a der o. g. Anlage zur Verwaltungsgebührensatzung für die Änderung von Bebauungsplänen gemäß, bei einer angenommenen Größe von 5.786 m<sup>2</sup> auf ca. 8.700 €. Als Berechnungsgrundlage wird das Flurstück 1045 (Gemarkung Lünen, Flur 5) angenommen. Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, die nicht durch das Vorhaben des Investors in Anspruch genommen, aber dennoch mit überplant werden, werden nicht angerechnet. Sollte sich im Laufe des Planverfahrens die Größe der Plangebietsfläche verändern, erfolgt in Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Lünen eine entsprechende Anpassung der Planungskostensumme.

Zur Durchführung des Planverfahrens ist mit der Erforderlichkeit von Gutachten bspw. im Themenbereich Lärm oder Verkehr zu rechnen. Die entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Im Sinne einer dem Standort angemessenen und den städtischen Entwicklungszielen dienlichen Umnutzung des Gebäudes der alten Post empfiehlt die Verwaltung dem Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 052 "Innenstadt-Nord, Heidstraße" zu beschließen.