

VERWALTUNGSVORLAGE VL-60/2018

ERSTELLT DURCH		ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL	
Stadtplanung		16.05.2018	öffentlich	
GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	beschließend	03.07.2018	4/18	1

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Bebauungsplan Lünen Nr. 226 "Am Diek West"

a) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes

b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1

BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Das Grundstück befindet sich im Sondervermögen der ZGL. Die Planungskosten werden von der Stadt Lünen getragen. Es werden Veräußerungserlöse generiert, die jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht quantifiziert werden können.

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

Die Inklusionsverträglichkeit wird im Rahmen der internen Beteiligung mit den Fachabteilungen abgestimmt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

a) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Stadtteil Wethmar für das Gelände der ehemaligen Hauptschule Wethmar zwischen der Bahnlinie Lünen – Münster im Norden und der Straße Am Diek im Süden. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden und erhält die Bezeichnung Lünen Nr. 226 „Am Diek West“.

b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Bürgermeister

SACHDARSTELLUNG

Am 06.10.2016 hat der Rat der Stadt Lünen die dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen im Stadtgebiet beschlossen und die Verwaltung beauftragt an vier Standorten im Stadtgebiet Unterkünfte für jeweils ca. 50 Personen zu schaffen. Einer der ausgewählten Standorte ist die ehemalige Hauptschule Wethmar (Dorfstraße 57). Der Flüchtlingsbeirat und der Ausschuss für Bürgerservice und Soziales haben eine sukzessive Vorgehensweise zur Entwicklung der Unterkünfte vereinbart. Nachdem im ersten Abschnitt die Unterkunft in der Querstraße im Fokus stand, soll im zweiten Abschnitt eine Unterkunft auf dem Gelände der ehemaligen Hauptschule Wethmar entwickelt werden. Im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 28.11.2017 wurde bereits im Rahmen einer Mitteilung über die zukünftigen Pläne zu dieser Entwicklungsfläche berichtet.

Die Fläche befindet sich im sich im ZGL-Sondervermögen und hat eine Größe von ca. 1,6 Hektar. Da die verfügbare Entwicklungsfläche den Flächenbedarf einer Flüchtlingsunterkunft übersteigt, soll für die gesamte Fläche ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt und in einen Bebauungsplan überführt werden.



Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebiets

Ziele des Bebauungsplans

An die Entwicklungsfläche auf dem Gelände der ehemaligen Hauptschule Wethmar werden unterschiedliche Nutzungsansprüche gestellt:

- Öffentlich geförderter Wohnungsbau zur **Unterbringung von Flüchtlingen** für maximal 50 Personen.
- Neubau einer **Kindertagesstätte** für fünf Gruppen mit einer Gebäudefläche von mindestens 875 m² und einem beispielbaren Außengelände von mindestens 1.200 m². Mit Stellplätzen und Zuwegungen beträgt der Flächenbedarf insgesamt 2.000-2.500 m².

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung –Schule- dar.

Planverfahren

Gemäß § 8 (2) BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit eine Fläche für den Gemeinbedarf -Schule-dar. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen. Auf Grund der angestrebten Nutzungen Wohnen und Kindergarten/Öffentliche Grünfläche, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

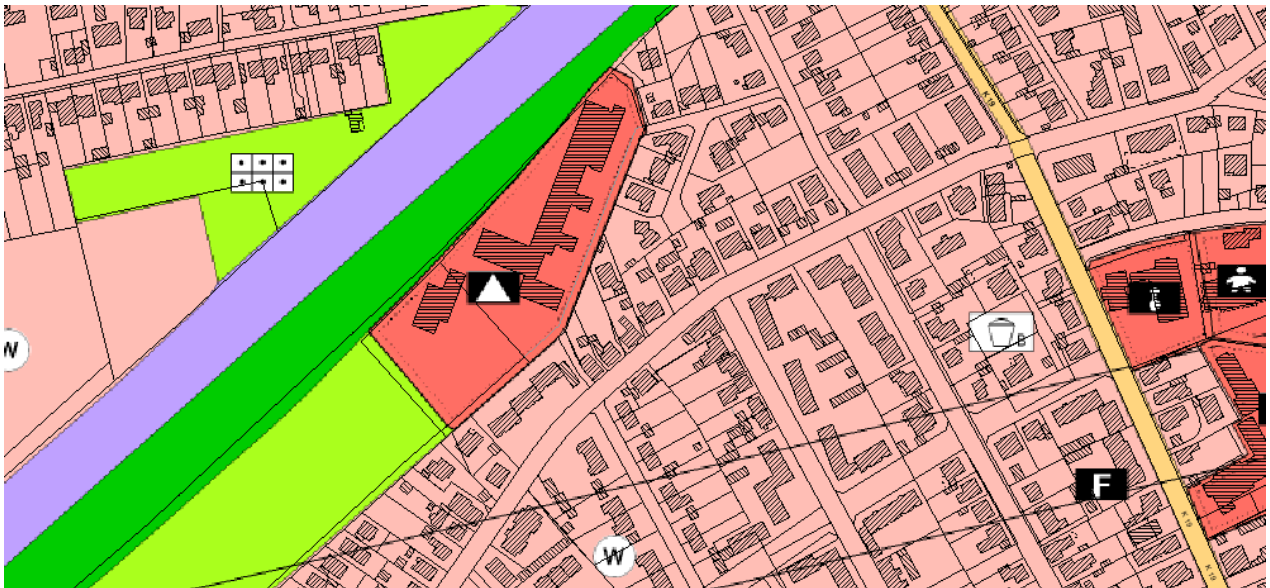


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Inhaltliche Anforderungen an das Planverfahren/Gutachten/Finanzielle Auswirkungen

Auf dem Gelände befinden sich Altablagerungen in Form einer Basisaufschüttung. Im Hinblick auf eine geplante Umnutzung ist für das Gelände eine Gefährdungsabschätzungsuntersuchung über ein Bodengutachten durchzuführen.

Die Entwässerung ist über den vorhandenen Kanalbestand grundsätzlich gesichert. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans muss jedoch ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit der Böden erstellt werden.

Die Entwicklungsfläche grenzt im Norden an einen Wald im Sinne des Forstgesetzes. Die geplanten Gebäude dürfen daher einen vom Landesbetrieb Wald und Holz geforderten Mindestabstand zum Wald nicht unterschreiten.

Die Erschließung der Entwicklungsfläche erfolgt über die Straßen Am Diek und Dorfstraße. Für eine funktionierende Erschließung im Süden über die Straße Am Diek ist eine Verbreiterung der Fahrbahn bzw. des Einmündungsbereiches erforderlich. Dazu wird ein Grundstücksankauf (Eigentümer VIVAWEST) angestrebt.

Die Entwicklungsfläche liegt südlich der Bahnlinie in Richtung Münster. Da durch den Bahnbetrieb mit Verkehrslärm zu rechnen ist muss auch ein Lärmgutachten erstellt werden.

Weitere Bearbeitungsschritte

Der städtebauliche Entwurf wird vor dem Hintergrund der Erkenntnisse aus den Gutachten sowie sich ggf. ändernder Nutzungsbedarfe weiter konkretisiert und abgestimmt. Das städtebauliche Konzept soll als Grundlage zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB dienen. Die im Beteiligungsverfahren dann eingebrachten Einwendungen und Anregungen können das derzeitige städtebauliche Konzept weiter modifizieren und konkretisieren.

Die Verwaltung empfiehlt den Bebauungsplan Nr. 226 „Am Diek West“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf vorhabenbezogen der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden. Das ist in diesem Bebauungsplan bei einer maximalen Plangebietsfläche von ca. 16.000 m² nicht der Fall. Gleichwohl sind eine überschlägige Umweltprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchzuführen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Auf die Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung gemäß § 13 a BauGB soll gemäß Beschluss vom 23.09.2014 verzichtet werden.

Auf Grund des hohen öffentlichen Interesses (KITA-Neubau und öffentlich geförderter Wohnungsbau (Asyl)) soll zusätzlich zur „normalen“ Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB zusätzlich eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt werden.

Zur Durchführung des Planverfahrens sind die oben aufgeführten Gutachten erforderlich. Die entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Stadt bzw. der Planbegünstigten.

Gleichzeitig sind Veräußerungserlöse über den Verkauf der Wohnbauflächen zu generieren.

Zu Aufwand und Ertrag liegen aktuell noch keine verlässlichen Daten vor. Diese sollten jedoch im Zuge des Planverfahrens möglichst kurzfristig erarbeitet werden.