Stadt Lünen

VERWALTUNGSVORLAGE VL-88/2020

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Stadtplanung	07.05.2020	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	vorberatend	16.06.2020	3/20	
Rat der Stadt Lünen	beschließend	25.06.2020	2/20	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Bebauungsplan Lünen Nr. 229 "Viktoria-Ost" Teil A
a) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
b) Ergebnis der Offenlegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
c) Ergebnis der erneuten Offenlegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
d) Satzungsbeschluss

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Im Zuge der zukünftigen Grundstücksentwicklung kann es ggf. erforderlich werden, bestimmte öffentliche Infrastrukturen auf Kosten der Stadt Lünen herzustellen. Zeitpunkt, Art und Umfang werden sich erst im Laufe der weiteren Umsetzung ergeben. Um das Biotopwertdefizit von 13.523 Biotopwertpunkten auszugleichen, ist eine Ersatzgeldzahlung in Höhe von 270.460 € durch den Ausgleichspflichtigen an den Kreis Unna zu leisten. Die Mittel sind bei Bedarf in der Haushaltsplanung zu berücksichtigen. Weitere Erläuterung im Sachverhalt.

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

Die Inklusionsverträglichkeit wurde 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 Rat der Stadt Lünen hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung geprüft und beschließt, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen.

b) Der Rat der Stadt Lünen hat die Stellungnahmen aus der Offenlegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB geprüft und beschließt, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen.

c) Der Rat der Stadt Lünen hat die Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung gem. § 4a Absatz 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Absatz 3 BauGB geprüft und beschließt, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen.

d) Der Rat der Stadt Lünen beschließt den Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil A und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht gemäß § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 7 Absatz 6 GO NRW als Satzung.

Der Bürgermeister

Verfahren

Der Rat der Stadt Lünen hat in seiner Sitzung am 03.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Viktoria“ wurde im Parallelverfahren durchgeführt. Die vom Rat der Stadt Lünen am 12.12.2019 beschlossene 14. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Bezirksregierung Arnsberg mit Datum vom 09.03.2020 genehmigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 08/2020 der Stadt Lünen am 18.03.2020 wurde die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Viktoria“ wirksam.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ sollen kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Forensik auf der GfV/RWE-Fläche (Teil A) geschaffen und im weiteren Verfahren das Planungsrecht für die Entwicklung der Wohn- und Gewerbefläche im Teilbereich B (RAG-Grundstück) erarbeitet werden.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde **vom 11.06.2018 bis einschließlich 13.07.2018** durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit sind während dieses Zeitraumes zwei Stellungnahmen eingegangen.

Zusätzlich fand am 11.07.2018 eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Entwicklung der Fläche Viktoria in der Stadtkirche St. Georg statt. Vorgestellt wurde sowohl das Zielkonzept für den Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ als auch Planungen für die im Parallelverfahren durchgeführte 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Viktoria“. Hier wurden in drei thematischen Blöcken (Landschaftspark, Forensik, Altlasten/ Grundwassersanierung) Fragen, Anregungen und Kritikpunkte erörtert und dokumentiert. Unter anderem ging es um Fragen zu den Themen Altlasten und dem Verbleib des Grubenwehrheims, aber auch die anstehende Grundwassersanierung und weitere Fachfragen wurden thematisiert.

Den von der Planung berührten **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** lag der Entwurf des Bebauungsplanes **vom 18.03.2019 bis einschließlich 18.04.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vor.

Bedenken äußerte vor allem der Kreis Unna, Untere Bodenschutzbehörde im Hinblick auf die vorhandene Altlastensituation und die erforderliche Vorgehensweise zur Altlastenbearbeitung. Gespräche mit dem Kreis Unna und dem Grundstückseigentümer GfV konnten dazu beitragen, dass die geforderte Gefährdungsabschätzung für die westlich der Forensik gelegene Grünfläche erarbeitet wurde. Zudem hatte man sich im Hinblick auf das weitere Verfahren zur Altlastenbearbeitung darauf geeinigt, die gesamte Viktoria-Fläche in zwei eigentümerbezogene Sanierungsplangebiete aufzuteilen (Sanierungsplangebiet GfV und Sanierungsplangebiet RAG). Die abgestimmte Vorgehensweise trug dazu bei, dass entsprechend des Planungsfortschritts der jeweiligen Teilbereiche (B-Plan Nr. 229 Teil A, B-Plan Nr. 229 Teil B, IGA 2027) folgenutzungsorientierte Sanierungspläne erarbeitet werden können und eine Sanierung der Flächen im Zuge der Umsetzung der Planungen erfolgen kann. Des Weiteren hatte der Kreis Unna auf die Erforderlichkeit einer schalltechnischen Untersuchung hingewiesen, die im weiteren Verfahren entsprechend erarbeitet wurde. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden für die Durchführung die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sowie die von der Planung ausgehenden Schallemissionen (jeweils Verkehrs- und Anlagenlärm) rechnerisch prognostiziert und entsprechend einschlägiger Re-

gelwerke beurteilt. Es wurden Schallschutzmaßnahmen zur Lösung der vorliegenden Lärmkonflikte erarbeitet.

Bedenken äußerte zudem das Regionalforstamt hinsichtlich der Inanspruchnahme von Wald. Dieser war im Verhältnis 1:1 auszugleichen und entsprechend in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht darzustellen. Zudem wurde auf den einzuhaltenden Sicherheitsabstand zwischen den angrenzenden Waldbereichen und der geplanten Bebauung hingewiesen. Die Bedenken wurden in der Planung sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan berücksichtigt. Der Sicherheitsabstand wird durch einen Waldumbau im Gefahrenbereich in einen gestuften Waldrand umgesetzt. Der durch die Umsetzung der Planung erforderliche Waldausgleich wird berücksichtigt.

Der Landesbeauftragte für den Maßregelvollzug (LBMRV) hatte in seiner Stellungnahme auf fehlende Informationen im Hinblick auf die Beurteilung des in Rede stehenden Alternativstandortes auf dem GfV-Grundstück hingewiesen. Gespräche zwischen dem Grundstückseigentümer GfV und dem LBMRV konnten dazu beitragen, dass dem Landesbeauftragten weitergehende Informationen übergeben werden konnten. Ein Gespräch zwischen der Stadt Lünen und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst konnte zur Ausräumung von Bedenken im Hinblick einer Bebaubarkeit des GfV-Grundstücks aufgrund der vermuteten Kampfmittelbelastung beitragen. Die geforderten Gutachten Artenschutzprüfung und Lärmgutachten liegen vor. Das Lärmgutachten berücksichtigt das vom LBMRV vorgegebene Lärmschutzniveau für die Forensik. Die geäußerten Bedenken in Bezug auf das weitere Verfahren zum Sanierungsplan konnten im Rahmen der geführten Gespräche geklärt werden.

Einzelheiten zu den Stellungnahmen des Kreises Unna und des Regionalforstamtes sowie alle weiteren Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgetragenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung und den daraus folgenden Beschlussvorschlägen sind der Anlage (Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung) zu entnehmen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 29.10.2019 die Teilung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ in zwei Teilpläne (Teil A: Forensik, Teil B: Wohnen / Gewerbe) beschlossen, um kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Forensik zu schaffen. Ebenfalls hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Offenlage beschlossen.

Für den Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil A wurde **vom 12.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019** die **öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** sowie **die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** durchgeführt. Der Kreis Unna und der Stadtbetrieb Abwasserbeseitigung Lünen (SAL) haben eine Fristverlängerung zur Abgabe ihrer Stellungnahme erhalten.

Aus der Öffentlichkeit sind während dieses Zeitraumes drei Stellungnahmen eingegangen.

Der Kreis Unna verwies aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung auf die zwingende Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Sanierungsplanes. Zudem wurden Konkretisierungen von textlichen Festsetzungen gefordert. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend angepasst, detaillierte Regelungen werden im Sanierungsplan und im Rahmen der Baugenehmigung getroffen. Ebenfalls wurden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten, zu den grünordnerischen Festsetzungen sowie zur FFH-Vorprüfung thematisiert. Änderungen an den Planunterlagen haben sich hierdurch nicht ergeben.

Die Stellungnahme von RWE beinhaltet einen Hinweis zum Thema „Grundwasseraufbereitungsanlage und Brunnengalerie“. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst. Ebenfalls wurde auf die Notwendigkeit einer Kurvenaufweitung für die Erschließung der Grundwasseraufbereitungsanlage hingewiesen. Der Bebauungsplan wurde entsprechend zeichnerisch angepasst. Der Anregung, die Zufahrt zur Grundwasseraufbereitungsanlage als öffentlichen Weg festzusetzen, wurde nicht gefolgt, da die Erschließung dem zur Wartung der Anlage entstehenden Verkehr dient. Es verbleibt daher bei der Festsetzung als Privatweg. Die Zugänglichkeit des Gesamtareals für die Öffentlichkeit wird jedoch über ein Geh- und Fahrrecht (Radfahrer) zu Gunsten der Öffentlichkeit gesichert.

Einzelheiten zu den Stellungnahmen des Kreises Unna und RWE sowie alle weiteren Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgetragenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung und den daraus folgenden Beschlussvorschlägen sind der Anlage (Abwägungstabelle Offenlage) zu entnehmen.

Aufgrund von während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingebrachter Stellungnahmen, Konkretisierungen der textlichen Festsetzungen sowie redaktionellen Anpassungen in der Begründung wurde der Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil A in einigen Punkten geändert bzw. ergänzt. Aufgrund der Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes war der Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil A gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Stellungnahmen konnten im Rahmen der **erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 26.03.2020 bis einschließlich 09.04.2020** nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden. Die Stadt Dortmund und der Stadtbetrieb Abwasserbeseitigung Lünen (SAL) haben eine Fristverlängerung zur Abgabe ihrer Stellungnahme erhalten. Mit den vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplan wurde im Wesentlichen den in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen gefolgt und textliche Festsetzungen konkretisiert sowie redaktionelle Anpassungen im Sinne einer weitergehenden Erläuterungen in der Begründung vorgenommen. Daher wurde die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Offenlage auf zwei Wochen verkürzt.

Im Regelfall wird die erneute Offenlage eines Bebauungsplanes durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen und öffentlich bekannt gemacht. Auf einen Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt zur erneuten Offenlage des Bebauungsplans Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil A wurde in diesem Fall aus zeitlichen Gründen verzichtet, um einen zügigen Verfahrensablauf zu gewährleisten. Ein Beschluss zur erneuten Offenlage durch ein politisches Gremium ist rechtlich nicht erforderlich.

Aus der Öffentlichkeit sind während dieses Zeitraumes fünf Stellungnahmen eingegangen.

Der Stadtbetrieb Abwasserbeseitigung Lünen (SAL) hat in seiner Stellungnahme Bedenken gegen die Begründung zum Bebauungsplan geäußert. SAL hat hierzu Ausführungen zur Entwässerung des Gebietes Teil A getätigt. Die seitens des SAL beschriebene Entwässerungsplanung (lediglich für Teil A) ist im Rahmen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert, somit besteht keine Notwendigkeit zur Änderung der Planunterlagen. Analog zu den Ausführungen in der Begründung wird jedoch darauf hingewiesen, dass weiterhin die Gesamtentwicklung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 (Teil A + Teil B) verfolgt wird und entsprechend der Machbarkeitsstudie ein gesamtheitliches Entwässerungskonzept vorgesehen werden soll, das mit Fortschritt der Planungen für Teil B entsprechend zu konkretisieren ist.

Einzelheiten zu der Stellungnahme des SAL sowie alle weiteren Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgetragenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung und den daraus folgenden Beschlussvorschlägen sind der Anlage (Abwägungstabelle erneute Offenlage) zu entnehmen.

Nach der erneuten Offenlegung wurde die Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 24 um einen Hinweis zur Entwässerung ergänzt. Die inhaltliche Änderung wurde rot kenntlich gemacht.

Finanzielle Auswirkungen

Im Zuge der zukünftigen Grundstücksentwicklung kann es ggf. erforderlich werden, bestimmte öffentliche Infrastrukturen auf Kosten der Stadt Lünen herzustellen. Zeitpunkt, Art und Umfang werden sich erst im Laufe der weiteren Umsetzung ergeben.

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der vom Vorhabenträger auszugleichen ist. Der Eingriff wird über einen Biotopwertdefizit dargestellt, der sich aus einer Gegenüberstellung des Ausgangszustandes (Biotoptypenkartierung) und des zu erwartenden Planzustandes (Bebauungsplan Nr. 229 Teil A) ergibt. Das durch die Planung hervorgerufene Biotopwertdefizit von 29.287 Biotopwertpunkten (BWP) ist auszugleichen. Hierfür stehen externe Flächen zur Verfügung, die multifunktional auch als artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen entwickelt werden (13.088 BWP). Der externe forstrechtliche Ausgleich wird mit 2.676 BWP bilanziert.
Es verbleibt dennoch ein Biotopwertdefizit von 13.523 BWP, welches weder über interne noch externe Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Daher ist durch den Ausgleichspflichtigen eine Ersatzgeldzahlung in Höhe von 270.460 € an den Kreis Unna zu leisten.

Klimaverträglichkeit

Aufgrund der anthropogenen Vorprägung des Bodens und der Flächenstruktur ist im Plangebiet nicht von einem typischen Freilandklima auszugehen. Die aufgeschütteten Böden sind durch die Schotterauflage nur schlecht in der Lage, Wasser zu halten und es an Pflanzen abzugeben. Der in großen Teilen spärliche Pflanzenbewuchs kann nicht ausreichend dazu beitragen, diesen Bereich als Kaltluftentstehungsbereich zu beschreiben. Daher ist das vom LANUV eingestufte Freilandklimatop hier nicht vollständig anzusetzen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der klimatischen Verhältnisse vorbereitet. Durch die zulässige Versiegelung kommt es kleinflächig zu einer Modifikation des Lokalklimas. Der Bebauungsplan setzt jedoch neben dem Sonstigen Sondergebiet „Forensik“ auch Flächen für den Wald und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfang von insgesamt ca. 2,6 ha fest. Diese Flächen, sowie weitere Verminderungsmaßnahmen, wie Dachbegrünungen und Gehölzpflanzungen, sind im Zuge der fortschreitenden Entwicklung grundsätzlich geeignet, den zu erwartenden geringfügigen Klimamodifikationen im Bereich des Sonstigen Sondergebietes entgegenzuwirken.

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels liegt nicht vor.

Im Ratsportal der Stadt Lünen sind folgende Unterlagen als pdf-Datei hinterlegt:

- Entwurf zum Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil A
- Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil A
- Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung, Offenlage und erneuten Offenlage

Weitere Gutachten und Unterlagen zu den Themen Altlasten, Untergrundsituation, Entwässerung, Artenschutz, FFH-Gebiet, und Immissionsschutz sind ebenfalls im Ratsportal der Stadt Lünen hinterlegt.

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt Lünen die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, aus der Offenlegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der erneuten Offenlegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu prüfen und dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt Lünen den Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil A und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht als Satzung zu beschließen.