

VERWALTUNGSVORLAGE VL-82/2024

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Fachbereich Stadtplanung & Bauordnung	08.04.2024	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	vorberatend	22.05.2024	4/2024	7
Rat der Stadt Lünen	beschließend	27.06.2024	3/2024	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Bebauungsplan Lünen Nr. 223 "Wethmar-Ost"

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) Satzungsbeschluss

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einnahmen:

Planungskosten gemäß Allgemeiner Gebührensatzung der Stadt Lünen: 24.394,-€
Zwei Teilzahlungen von insgesamt 70 % (17.075,-€) wurden bereits erbracht.

Infrastrukturkostenbeitrag gemäß Ratsbeschluss vom 2.5.2000 und 11.4.2002: 251.782,-€
Der Infrastrukturkostenbeitrag wird prozentual in dem Anteil abgegolten, in dem öffentlich geförderter Wohnraum im Baugebiet entsprechend des Ratsbeschlusses „Zusammenleben 2030“ realisiert wird.

Ausgaben:

Im Zuge der Baugebietsentwicklung 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 Entwicklung ergeben.

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

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

KLIMAVERTRÄGLICHKEIT

Auswirkungen auf die Klimaverträglichkeit sind in der Sachdarstellung sowie im Kapitel 2.3.5 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan aufgeführt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

- a) Der Rat der Stadt Lünen hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB geprüft und beschließt, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen.
- b) Der Rat der Stadt Lünen hat die Stellungnahmen aus der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB geprüft und beschließt, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen.
- c) Der Rat der Stadt Lünen beschließt den Bebauungsplan Lünen Nr. 223 „Wethmar-Ost“ und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 6 GO NRW als Satzung.

i.V. Arnold Reeker
Beigeordneter

Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat in seiner Sitzung am 26.10.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Lünen Nr. 223 „Wethmar-Ost“ beschlossen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB** und die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB** fand vom 12.6.2023 bis einschließlich 14.7.2023 statt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Der LWL -Archäologie für Westfalen hat darauf hingewiesen, dass das Bodendenkmal „Friedhof Lünen-Wethmar“ in den 1980er und 1990er Jahren nicht vollständig ergraben wurde und weitere archäologische Untersuchungen notwendig werden.

Der Kreis Unna hat sich u.a. zu den Themen Kompensationsmaßnahmen, Artenschutz und Entwässerung geäußert. Eine Ausgleichsfläche für Eingriffe auf privaten Grundstücken konnte zwischenzeitlich ermöglicht werden. Weiterer Handlungsbedarf ergab sich nicht.

Straßen.NRW hat Anregungen und Hinweise zur Anbindung des Plangebietes an die Münsterstraße (B54) vorgebracht. Den Anregungen wurde gefolgt. So wurde u. a. das Verkehrsgutachten ergänzt und nachgewiesen, dass auch der zu erwartende Verkehr während der Bauzeit verträglich abgewickelt werden kann. Weitere Abstimmungen mit dem Straßenbau-lastträger werden vor Beginn der Baumaßnahmen erforderlich.

Weitere relevante Stellungnahmen sind u. a. vom Arbeitskreis für Umwelt und Heimat, der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund, dem SAL und der Stadtwerke Lünen GmbH eingegangen (siehe Abwägungstabelle Anhang).

Die **öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** und die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB** wurden vom 8.1.2024 bis einschließlich 9.2.2024 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Der Kreis Unna ist auf die Ausgleichsmaßnahmen eingegangen und hat eine Anregung zur geringfügigen Modifizierung der Ausgleichsmaßnahmen vorgebracht.

Straßen.NRW hat in diesem Verfahrensschritt trotz mehrfacher Nachfragen bis zur Vorlagenerstellung keine Stellungnahme abgegeben.

Die Zeichnung zum Bebauungsplan wurde nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt angepasst:

Der Anregung aus der Offenlegung folgend, wurde im nordöstlichen Bereich der ursprünglich vorgesehene private Wohnweg (89 m²) für ein Baugrundstück, im Sinne einer redaktionellen Änderung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ersetzt.

Die Begründung wurde unter Pkt. 4.2 (Erschließung) und Pkt. 7 (Flächenbilanz) entsprechend angepasst:

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt angepasst:

Unter Pkt. 4.3 wurde der Anregung des Kreises Unna folgend, die vorgesehene Saatgutmischung und die Pflanzliste für die Ausgleichsfläche geringfügig modifiziert. Die Planzeichnung auf den Seiten 6 und 25 wurde durch die Zeichnung ohne Wohnweg ersetzt.

Einzelheiten zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den entsprechenden Stellungnahmen der Stadtverwaltung und den daraus folgenden Beschlussvorschlägen sind der Anlage zu entnehmen.

Klimaverträglichkeit

Die aktuelle Klimasituation und das Kleinklima im Untersuchungsgebiet werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Baumaßnahmen kleinräumig verändert. Geringere Abkühlungsleistung und erhöhte Wärmeabstrahlung schränken die bioklimatische Leistung der Fläche ein. Da die Planung jedoch keine übergeordnet klimatisch bedeutsame Frischluftschneise in Anspruch nimmt, sind diese kleinräumigen Auswirkungen hinnehmbar und haben für das Schutzgut Klima allgemein keine weitergehende Bedeutung.

Auswirkungen auf angrenzende Siedlungsbereiche, z.B. durch erhöhte Wärmebelastung, können anlage- und betriebsbedingt geringfügig auftreten, jedoch sind die umliegenden Freiraumstrukturen als klimatische Ausgleichszonen wirksam. Eine aufgelockerte Bebauung, die Vermeidung von Gebäuderiegeln sowie die vorgesehenen Dachbegrünungen der Garagen und ggf. der Hauptgebäude tragen ebenfalls zur Durchlüftung und der Verringerung von Hitzeinseln bei.

Im Sinne der Klimaanpassung werden Festsetzungen getroffen, die allgemein zur Verringerung von Wärmeinseln und der Überhitzung der Siedlungsbereiche beitragen. Die Flachdächer der Garagen und Gebäude sind mit einer Dachbegrünung zu versehen, da diese der Wasserrückhaltung und als thermische Ausgleichsflächen dienen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Kombination mit Photovoltaikanlagen ist möglich. Die Gärten einschl. der Vorgärten sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan überwiegend als Vegetationsflächen anzulegen und zu begrünen. Die Verkehrsflächen sollen über ein Mulden- und Rigolensystem entwässern. Eine 100-jährliche Bemessungshäufigkeit wurde bei der Dimensionierung zugrunde gelegt. Für die privaten Grundstücke werden separate Versickerungsanlagen erforderlich.

Räumlich wirksame Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft treten nicht auf. Die Auswirkungen bezüglich des Klimaschutzes werden durch Maßnahmen zur Klimaanpassung vermindert.

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

- Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht,
- die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Verwaltung (Abwägungstabellen) und
- die im Rahmen des Verfahrens erstellten Gutachten zu den Themen Artenschutz, Lärm, Verkehr und Versickerung.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

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

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt Lünen den Bebauungsplan Lünen Nr. 223 „Wethmar-Ost“ und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht als Satzung zu beschließen.