Stadt Lünen

VERWALTUNGSVORLAGE VL-1/2020 1N

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Stadtplanung	08.04.2020	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	vorberatend	18.02.2020	1/20	2
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. 225 "Wohnquartier Preußenstraße"
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: 26.577,00 €
Zwei Teilzahlungen von insgesamt 70 % (18.603,90 €) wurden bereits erbracht.

Infrastrukturkostenbeitrag gemäß Ratsbeschluss vom 02.05.2000 und 11.04.2002: 81.896,00 €

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 der Offenlegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und 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 beschließt den Bebauungsplan Lünen Nr. 225 "Wohnquartier Preußenstraße" und die dazugehörige Begründung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 7 Absatz 6 GO NRW als Satzung.

Der Bürgermeister

SACHDARSTELLUNG

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.

Das Plangebiet umfasst ca. 17.717 qm und liegt in der Gemarkung Horstmar, Flur 11.

Abbildung: Lageplan mit Plangebietsabgrenzung

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: von der Südseite des Haldenrandweges und der Nordseite des Flurstücks 1290,
- im Osten: von der Ostseite der Flurstücke 1206 und 1290,
- im Süden: von der Nordseite der Preußenstraße und der Nordseite des Flurstücks 736 sowie
- im Westen: von der Westseite der Flurstücke 1207 und 737.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Plangebietes mit der Darstellung „Wohnbaufläche“ angepasst.

Durch den Bebauungsplan Lünen Nr. 225 „Wohnquartier Preußenstraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen. Der seit 1996 rechtskräftige Bebauungsplan Lünen Nr. 163 „LGS Preußenhalde / Baukelweg“ setzt für das im Plangebiet liegende Grundstück des ehemaligen Stahlhandels ein Gewerbegebiet (GE) fest. Die nordöstlich angrenzende Fläche, auf der sich das ehemalige Verwaltungsgebäude der Zeche Preußen II befindet, ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der neue Bebauungsplan Lünen Nr. 225 „Wohnquartier Preußenstraße“ soll den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan für den maßgeblichen Bereich zukünftig ersetzen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 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.

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. Die Originale liegen in der Sitzung vor.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB** fand vom 19.11.2019 bis einschließlich 18.12.2019 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 Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen ist nach Ablauf der Beteiligungsfrist eingegangen. Die Stellungnahme beinhaltet einen Hinweis zum Thema „Waldausgleich“. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt. Der Kreis Unna äußert sich zum Bodenmanagementkonzept und zum i-WET-Konzept. Einzelheiten zu den Stellungnahmen des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen und des Kreises Unna 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. Die Originale liegen in der Sitzung vor.

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Nrn. 3 und 4 der Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a dahingehend geändert, dass die aufgelisteten Gehölze nur als „beispielhaft“ benannt werden. So wird eine größere Flexibilität (beispielsweise im Falle eines Schädlingsbefalls) ermöglicht.

Die Begründung wurde auf S. 8 wie folgt angepasst:

„Ergänzend soll ~~städtebaulicher Vertrag~~ *eine Vereinbarung* mit dem Investor ~~abgeschlossen~~ *getroffen* werden, über ~~den~~ *die* geregelt wird, dass die Fassade in diesem Bereich erhalten werden soll."

Auf S. 26 wurde die Begründung wie folgt ergänzt:

~~„Die Ausgleichsflächen sind bis zum Satzungsbeschluss noch zu verorten.~~ Dem Investor liegt ein Vertrag zur Kompensation der vom Investor beanspruchten Waldflächen vor. Der RVR stellt eine 3.000 m² große Teilfläche seiner genehmigten und anerkannten Erstaufforstungsflächen (Gemarkung Werne-Stadt, Flur 32, Flurstück 2465, Antrag vom 15. Dezember 2004, Genehmigung vom 26.04.2005; AZ: 20-69-24.00/258) bereit. SAL beabsichtigt den erforderlichen Ausgleich für den Eingriff in Wald (zukünftig als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt) ebenfalls in Zusammenarbeit mit dem RVR durchzuführen. Vorgesehen ist ebenfalls eine Fläche in Werne, Flur 32, Flurstück 2465."

Klimaverträglichkeit

Das Plangebiet liegt inmitten eines zusammenhängenden Siedlungsgefüges und ist zu großen Teilen versiegelt. Das ehemalig gewerblich genutzte Grundstück liegt seit 2013 brach. Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Zeche Preußen II steht ebenfalls leer. Die Entwicklung einer Wohnbebauung innerhalb bestehender städtischer Strukturen ist einer Inanspruchnahme „freier" Landschaft vorzuziehen. Infrastrukturen (Nahversorgung, Kindergärten, Schulen, ÖPNV-Anschlüsse) sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

In der Karte der Klimatope des LANUV (Fachinformationssystem Klimaanpassung) wird der bislang gewerblich genutzte Bereich als Bestandteil des Klimatops „Gewerbe- und Industrieklima" mit hohem Versiegelungsgrad, ungünstiger thermischer Situation und mäßiger nächtlicher Überwärmung dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass nach Durchführung der Planung der Gesamtbereich als „Vorstadtklima" einzustufen ist. Zudem ist der Einfluss der angrenzenden Waldfläche auf der Halde und den Freiflächen des Seeparks durch Kühlungseffekte und Abbau extremer Temperaturen wirksam. Der östliche Teilbereich mit der Grünfläche des ehemaligen Zechengebäudes wird dem „Vorstadtklima" zugerechnet mit geringeren Überwärmungssituationen und lokalen Abkühlungseffekten.

Durch die geplante Bebauung gehen Gehölzstrukturen mit klimatischer Ausgleichsfunktion verloren, werden aber durch Neuanlage von Grünflächen innerhalb der Bebauung ersetzt. Großflächige Versiegelungen durch Gewerbeanlagen werden aufgehoben. Eine Verschlechterung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse durch die Bebauung tritt nicht ein.

Als Beitrag zum Klimaschutz sind Garagen und Gebäude mit Flachdächern mit einer Dachbegrünung zu versehen. Grünanlagen und weitere Freiflächen sind mit Gehölzen, Stauden oder Rasen zu bepflanzen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 ist die Umsetzung eines innovativen Konzeptes zur Wasserwiederverwendung, das einen naturnahen und urbanen Wasserkreislauf fördert (i.WET Allee), geplant. Hierbei handelt es sich um eine Forschungsarbeit des Fraunhofer-Instituts für System- und Innovationsforschung mit dem Stadtbetrieb Abwasserbeseitung Lünen AöR und dem Investor. Weitere Informationen zum i.WET-Konzept sind Kapitel 5.6

der Begründung und dem Erläuterungsbericht der PGSJ Planungsgesellschaft mbH vom 22.07.2019 zu entnehmen.

Ergänzende Aussagen zu Auswirkungen auf die Klimaverträglichkeit sind in Kapitel 6.3.5 in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Ergänzung zum Thema „Ausgleich"

Grundsätzlich wird die Eingriffsregelung durch den § 15 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes geregelt. Danach ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Bezogen auf den jeweiligen Naturraum hat das LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW), den Städten und Gemeinden bestimmte Kompensationsräume zugeordnet, in denen die Kompensation stattfinden soll. Diese Räume orientieren sich an den naturräumlichen Haupteinheiten, in denen zwischen Eingriff und Ersatz ein naturräumlicher Zusammenhang besteht. Die Kompensationsräume werden in einer Tabelle und einer Karte nach § 15 (2) BNatschG dargestellt (s. LANUV, Karte der Kompensationsräume). Lünen gehört hier zum Raum Münsterländische Tiefebene und Westfälisches Tiefland. Kompensationsmaßnahmen können demnach einem sehr großen Suchraum zugeordnet werden.

Bei einer Kompensation werden zumeist Waldflächen, Gehölzstrukturen wie Hecken, Obstwiesen sowie extensives Grünland entwickelt. Diese Strukturen sollten in einem funktionalen und ökologischen Zusammenhang mit der Umgebung stehen, beispielsweise bilden sie einen Bestandteil und Trittstein im lokalen bzw. regionalen Biotopverbund oder tragen zur Arrondierung vorhandener hochwertiger Flächen bei. Weitere Aspekte bei der Auswahl sind das Ortsbild und die Erholungsnutzung. Zudem muss die Fläche aufwertbar sein.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat im Oktober 2001 als Ergänzung zum Beschlussvorschlag der Verwaltung (Ökokonto) beschlossen: „Ausgleichsflächen sind vorrangig innerhalb eines Bebauungsplanes darzustellen…". In weiteren Vorlagen und Beschlüssen wurde die Abschichtung der Suchräume innerhalb des Stadtgebietes behandelt, wobei hier nicht nur Rodungen, sondern sämtliche Eingriffe abgedeckt werden.

Die Stadt Lünen setzt Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen von kommunalen Projekten anfallen, grundsätzlich vorrangig am Eingriffsort, im Umfeld oder an anderer Stelle im Stadtgebiet um. Ist dies aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht möglich, kann das Defizit vom Ökokonto abgebucht werden. Für Eingriffe in Wald hat die Stadt Lünen ein gesondertes Waldökokonto eingerichtet. Sämtliche Flächen, die für die Ökokonten entwickelt wurden, befinden sich im Stadtgebiet Lünen. Auf Ersatzgeld wird nur in Einzelfällen zurückgegriffen.

In den überwiegenden Fällen kann besonders in der Bauleitplanung nur ein geringer Anteil des Kompensationsdefizites im Plangebiet umgesetzt werden, da Flächen für Grün und Gehölze von Investorenseite aus nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Bebauungsplan „Wohnquartier Preußenstraße" ist der Ausgleich der entfallenden Waldflächen im Plangebiet nicht möglich, da eine entsprechende Fläche nicht vorhanden ist. Von Seiten der Stadt Lünen können keine Ausgleichsflächen im Stadtgebiet zur Verfügung gestellt werden, da diese Bestandteile des Ökokontos bzw. in weitere Planungen fest eingebunden sind. Wenn ein Ausgleichsdefizit durch Dritte (Investoren) zu begleichen ist, kann es demnach

vorkommen, dass diese auf externe Flächen, ein eigenes Ökokonto oder Flächen außerhalb des Stadtgebietes zurückgreifen müssen. Sofern sich diese Maßnahmen an den gesetzlichen Vorschriften orientieren und das Einverständnis der Genehmigungsbehörde vorliegt, ist diese Vorgehensweise zu akzeptieren. Der Ausgleich für die entfallenden Waldflächen an der Preußenstraße wird im Flächenverhältnis 1:1,5 durchgeführt. Der erforderliche Ausgleich wird durch den Investor / SAL in Zusammenarbeit mit dem RVR durchgeführt und erfolgt auf einer Fläche in Werne.

Ergänzung zum Thema „Stellplätze"

Für den westlichen Bereich sind 16 eingebaute und 32 freistehende Garagen sowie 25 Stellplätze vorgesehen. Diese Anzahl entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1,04. Optional ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung von sechs weiteren Stellplätzen, falls ein höherer Stellplatzbedarf entsteht. Dies würde einem Stellplatzschlüssel von 1,13 entsprechen.

Für den östlichen Teilbereich sind 24 Stellplätze vorgesehen. Hier sind je ein Stellplatz pro WE sowie je drei Stellplätze pro Dienstleister / Wohngemeinschaft vorgesehen.

Im Mai 2018 wurde der Verwaltung vom Investor ein städtebaulicher Vorentwurf vorgelegt, der 66 Garagen und 18 Stellplätze vorgesehen hat. Dies entsprach einem Stellplatzschlüssel von 1,2. Dieser Entwurf hat, statt des durch das Plangebiet verlaufenden Grünbereichs mit Wegeverbindung, eine Garagenzeile vorgesehen. Nach Abwägung verschiedener Aspekte (Gestaltung, Ökologie, Nutzungsmöglichkeiten) wurde entschieden, zugunsten des Grünbereichs auf die geplanten Garagen zu verzichten. Ein Teil der wegfallenden Garagen wurde durch Stellplätze an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes ersetzt. Stellplätze haben gegenüber Garagen den Vorteil, dass sie auch ihrem tatsächlichen Zweck entsprechend genutzt werden und nicht (wie es bei Garagen häufig der Fall ist) als Abstellraum zweckentfremdet werden. Zudem können Stellplätze höher „frequentiert" werden, da sie nicht (wie Garagen) nur einem Haushalt zugeordnet werden können.

Das Plangebiet hat eine sehr gute Lage innerhalb des Stadtteils Horstmar. Nahversorgungsrelevante und ergänzende Einzelhandelsbetriebe (Rewe, Rossmann, Tedi, Action) und weitere versorgungsrelevante Einrichtungen (Ärzte, Apotheke, Banken) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Bildungseinrichtungen (Realschule, Grundschule, Kindergärten) und Naherholungsmöglichkeiten (Seepark) sind ebenfalls im Stadtteil vorhanden.

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Es wird über die Buslinien R11, C4, C14 und 119 bedient (Haltestelle Scharnhorststraße, ca. 250 m entfernt) und liegt in nur knapp 600 m fußläufiger Entfernung vom Bahnhof Preußen.

Vor dem Hintergrund dieser sehr günstigen Lagekriterien kann ein verhältnismäßig niedriger Stellplatzschlüssel gerechtfertigt werden.

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

- der Entwurf des Bebauungsplans,
- die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und
- die vorgebrachten Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung (Tabelle Abwägungsvorgang)

Weitere Gutachten und Unterlagen zu den Themen Verkehr, Schachtschutzbereiche, Altlasten, Lärmimmissionen und Entwässerung sind ebenfalls im Ratsportal der Stadt Lünen als pdf-Datei hinterlegt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt Lünen die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie aus der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu prüfen und dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt Lünen den Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung als Satzung zu beschließen.