

## VERWALTUNGSVORLAGE VL-21/2019

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL		
Stadtplanung	18.02.2019	öffentlich		
GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	beschließend	26.03.2019	3/19	

### BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

#### **Bebauungsplan Lünen Nr. 223 "Wethmar- Ost"**

- a) Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 2.5.2017 (VL-43/2017)**
- b) Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit veränderter Abgrenzung**
- c) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

### FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

#### Einnahmen:

Gemäß Allgemeiner Gebührensatzung werden, abhängig vom Verfahren und der Plangebietsgröße, Planungsgebühren fällig. Gemäß Ratsbeschluss vom 2.5.2000 und 11.4.2002 wird bei der planerischen Inwertsetzung von Grundstücken für Wohnungsbau ein Betrag abgeschöpft, der dazu beitragen soll, Folgekosten in öffentliche Infrastrukturen zu finanzieren.

Entsprechend den Beschlüssen zur Erhebung von Infrastrukturkosten ergibt sich ein Betrag von ca. 450.000,-€, die Planungskosten entsprechend der Allgemeinen Gebührensatzung betragen ca. 22.000,-€. Diese sind von dem maßgeblich betroffenen Grundstückseigentümer zu tragen.

#### Ausgaben:

Nach ersten Kostenschätzungen für eine erforderliche Linksabbiegespur auf der B 54 wurden Kosten in Höhe von ca. 663.000,-€ ermittelt. Straßen NRW als Straßenbaulastträger hat zudem für eine Ablöse den pauschalen Betrag von 100.000,-€ genannt. Tendenziell werden die Ausgaben möglicherweise jedoch niedriger ausfallen, u. a. wegen einer geringeren Dimensionierung der Linksabbiegespur aufgrund des kleineren Plangebietes. Eventuelle Grunderwerbskosten können noch nicht beziffert werden.

### INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

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

### BESCHLUSSVORSCHLAG

- a) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt die Aufhebung des am 2.5.2017 gefassten Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 223 „Wethmar- Ost“ mit der damals vorgesehenen Abgrenzung.

b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 223 „Wethmar- Ost“, im Bereich der Münsterstraße und der Matthias-Claudius-Straße.

c) 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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 2.5.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 223 „Wethmar-Ost“ gefasst. Planerisches Ziel war die wohnbauliche Entwicklung des gesamten Bereiches zwischen der Matthias-Claudius-Straße, der Münsterstraße, der Oststraße und der Dorfstraße und eine Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss hat die hier federführend tätige Wohnungsbaugesellschaft auf Basis eines städtebaulichen Entwurfes eine Machbarkeitsstudie zur Entwässerung des Plangebietes erarbeiten lassen.

Zu den wasserwirtschaftlichen Vorgaben entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz gehört die Entwässerung im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung ist problemlos. Das Niederschlagswasser könnte über Entwässerungsgräben südlich der Münsterstraße und östlich der Oststraße auf Fremdgrundstücken abgeleitet werden. Da beide Gräben jedoch nicht ausreichend leistungsfähig für eine ungedrosselte Ableitung sind, wäre eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich.

Ebenfalls müssen Notfließwege für Starkregenereignisse betrachtet werden. Problematisch für die Ableitung des Wassers aus dem Plangebiet ist hier die Geländetopografie, da sich nahezu im Zentrum der Fläche der Geländetiefpunkt befindet. Um eine Ableitung zu ermöglichen wäre eine Auffüllung mit überschlägig ca. 25.000 m<sup>3</sup> Boden erforderlich.

Um für die Oberflächenentwässerung Lösungen zu finden wurden mehrere Varianten geprüft. Die günstigste Möglichkeit würde dabei zu Kosten für die technische Erschließung in Höhe von ca. 200,-€/ m<sup>2</sup>, bezogen auf die Nettogrundstücksfläche führen.

Für die Entwicklung des gesamten Gebietes, also incl. der landwirtschaftlich genutzten Flächen der anderen Eigentümer, würden sich einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen und des Infrastrukturbeitrages Grundstückskosten von deutlich über 300,-€/ m<sup>2</sup> ergeben. Dieser Wert resultiert auch aus den Kaufpreisvorstellungen der Grundstückseigentümer.

Das Ziel, bezahlbare Grundstücke für junge Familien und öffentlich geförderten Wohnungsbau realisieren zu können, ist damit unrealistisch geworden. Da aufgrund von Unwägbarkeiten zudem mit einer längeren Planungs- und Entwicklungsphase gerechnet wird, sind darüber hinaus Baukostensteigerungen zu befürchten, so dass die betroffene Baugesellschaft die Sorge hat, ob grundsätzlich eine wirtschaftliche Entwicklung des gesamten Gebiets möglich ist.

Es wird daher angestrebt nur eine Teilfläche des Baugebietes zu entwickeln. Die ehemalige, an der Münsterstraße gelegene Sportplatzfläche, liegt deutlich höher als die dahinter liegenden Ackerflächen, so dass eine Aufschüttung zur Sicherung der Entwässerung nicht erforderlich wird. Die an der Matthias-Claudius-Straße gelegenen Grundstücke sollen in das Plangebiet mit einbezogen werden, um, wenn gewünscht, eine ergänzende Bebauung in den Gartenbereichen zu ermöglichen. Auf der Münsterstraße (B 54) ist entsprechend den Forderungen von Straßen.NRW eine Linksabbiegespur anzulegen, um den fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen.

Da sich die ursprünglichen Planungsziele derzeit nicht umsetzen lassen, soll der Aufstellungsbeschluss vom 5.2.2017 zunächst aufgehoben werden. Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss für den räumlich verkleinerten Bereich zu fassen und die erforderlichen Verfahrensschritte durchzuführen.

## Finanzielle Auswirkungen

Die Höhe der finanziellen Auswirkungen kann zu diesem frühen Zeitpunkt vor dem Aufstellungsbeschluss noch nicht exakt benannt werden, da erst noch Ingenieurplanungen und davon abhängig ggf. Grunderwerbsverhandlungen anstehen. Auch sind mit dem Investor, der WBG, noch Gespräche über die Kostenverteilung bei der inneren und äußeren Erschließung zu führen.

### Vermutliche Einnahmen

Entsprechend den Regelungen aus dem Ratsbeschluss zu Erhebung von Infrastrukturkosten ergibt sich aufgrund der Eingangsgrößen der Grundstücke und den zu berücksichtigten Parametern ein Betrag von 454.516,-€. Die Planungskosten entsprechend der Allgemeinen Gebührensatzung, bezogen auf die Plangebietsgröße und das gewählte Verfahren betragen 21.955,-€.

### Vermutliche Ausgaben

Im Zuge der ersten Planungsvorbereitung hatte die WBG bereits eine Verkehrsplanung erarbeiten lassen. Darin wurden für eine erforderliche Linksabbiegespur einschließlich der Verlegung einer Bushaltestelle auf der B 54 Kosten in Höhe von ca. 663.000,-€ ermittelt. Straßen NRW als Straßenbaulastträger hat zudem für eine Ablöse den pauschalen Betrag von 100.000,-€ genannt. Eine vergleichbare Anbindung des Plangebietes ist auch weiter erforderlich. Tendenziell werden die Ausgaben möglicherweise jedoch niedriger ausfallen, da sich ggf. eine geringere Dimensionierung der Linksabbiegespur aufgrund des kleineren Plangebietes ergibt und keine Bushaltestelle zu verlegen ist. Eventuelle Grunderwerbskosten können noch nicht beziffert werden.

Darstellung des ursprünglichen Plangebietes und des aktuell vorgesehenen Teilbereiches.



# Städtebaulicher Vorentwurf für den Teilbereich

