

**VERWALTUNGSVORLAGE VL-16/2009**

ERSTELLT DURCH		ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL	
Stadtplanung		12.11.2009	öffentlich	
GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung	beschließend	08.12.2009	1/09	3

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

**Flächennutzungsplan Lünen, 5. Änderung "Viktoria I/II"  
Beschluss zur Änderung**

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

keine

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Ausschuss beschließt, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für den Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Lünen Nr. 62 „Viktoria I/II“ zu ändern und damit für diese bisher von der Darstellung des FNP ausgenommene Fläche Aussagen über die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung zu treffen.

Der Änderungsbereich wird begrenzt von der nördlichen Grundstücksgrenze der Bebauung an der Westfaliastraße und der Nordseite des Sportplatzes Wüstenknapp im Norden, der Eisenbahnlinie Dortmund - Münster im Westen, der Zwolle Allee im Osten und der Lippe im Süden.

Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans nach Maßgabe des BauGB durchzuführen und die dazu erforderlichen begleitenden Gutachten zu verauftragen.

Der Bürgermeister  
In Vertretung

Jürgen Evert  
Beigeordneter

### Plangebiet

Der Änderungsbereich umfasst die gesamte Fläche der ehemaligen Schachanlage Viktoria I/II und nördlich angrenzende Teile der Bergarbeiterkolonie. Das Plangebiet wird begrenzt von der nördlichen Grundstücksgrenze der Bebauung an der Westfaliastraße und der Nordseite des Sportplatzes Wüstenknapp im Norden, der Eisenbahnlinie Dortmund - Münster im Westen, der Zwolle Allee im Osten und der Lippe im Süden.

### Vorgeschichte

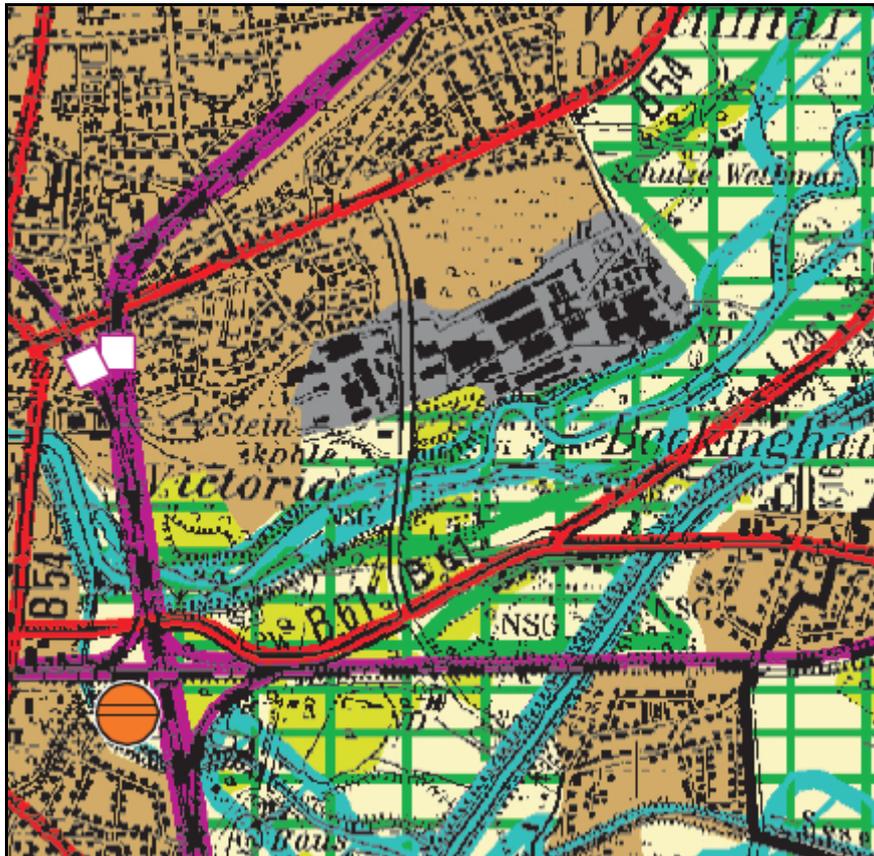
„Victoria I/II“ ist ein ehemaliger Bergwerksstandort (Großzeche mit Kokerei und Nebengewinnungsanlagen). Bereits 1960 wurde die Anlage stillgelegt und Mitte der sechziger Jahre abgebrochen. Bestehen blieb auf dem nordöstlichen Gelände die Schachanlage mit Kaue, Verwaltungs- und Betriebsgebäuden, die bis Jahresende 2000 von den Zentralwerkstätten der RAG genutzt wurden. In den siebziger Jahren wurde die Schachanlage für die Grubenfahrt für kurze Zeit reaktiviert.

Mit Ausnahme eines Grubengas-Blockheizkraftwerks und einem auf einer Teilfläche an der Zwolle-Allee angesiedelten Gewerbebetrieb (Spedition) liegt die gesamte Fläche von insgesamt ca. 40 ha brach (seit Mitte der sechziger Jahre ca. 29 ha ehemalige Bergbaubetriebsfläche inklusive Bergehalde im Südwesten der Fläche, seit Ende 2000 weitere ca. 11 ha nicht- oder untergenutzte Bergbaufäche).

### Planungsrechtliche Grundlagen

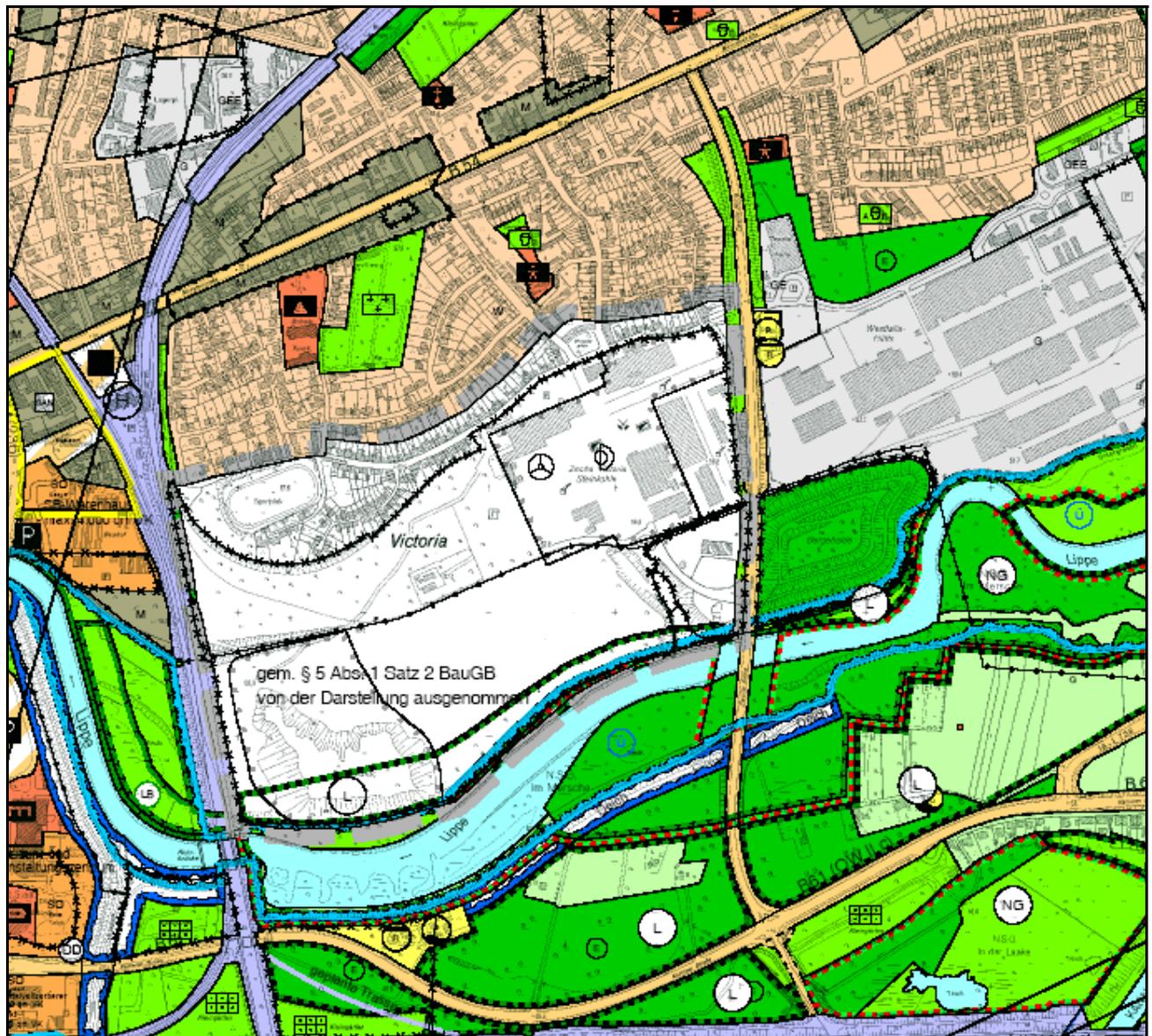
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund West (DO-UN-HAM) von 2004 stellt die Fläche zum Teil als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich, zum Teil als Allgemeinen Siedlungsbereich und zum Teil als Freiraum- bzw. Waldbereich dar.

### Ausschnitt gültiger Regionalplan



Im Flächennutzungsplan blieb die Fläche aufgrund fehlender planerischer Zielsetzung in der Abgrenzung des Bebauungsplanes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Darstellung ausgenommen.

### Ausschnitt rechtswirksamer FNP mit Änderungsbereich



 Änderungsbereich

Für das gesamte Plangebiet besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 62 „Victoria“ (Rechtskraft in der Fassung der 1. Änderung seit dem 1.3.1985) mit GI- und GE-Festsetzungen im Bereich der ehemaligen Bergbauflächen und W-Festsetzungen im Bereich der angrenzenden Kolonie. Die Wiedernutzung für gewerblich-industrielle Zwecke entspricht jedoch schon seit Ende der achtziger Jahre nicht mehr den Zielen der Stadtentwicklung. Eine 1997 eingeleitete Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde jedoch nicht weiterbetrieben.

In der Vergangenheit wurden von verschiedenen Akteuren und insbesondere dem Eigentümer der westlichen Teilfläche Nutzungskonzepte, mit unterschiedlichen Zielen und Entwicklungshorizonten entwickelt. Ebenso vielfältig sind die Gründe, warum keines dieser Nutzungskonzepte umgesetzt wurde und auch das noch bestehende Baurecht ungenutzt bisher blieb.

Nach der Schließung der Zentralwerkstätten trat während der Erarbeitung des neuen FNP mit der Montan Grundstücksgesellschaft ein weiterer Akteur in die Diskussion um die Zukunftsnutzung des

Standortes „Viktoria I/II“ ein. Die Diskussion, an der städtische und externe Fachplaner, Kommunalpolitik, die beiden Eigentümer der Fläche und Bürger beteiligt waren, wurde intensiv geführt. U. a. wurde eine umfangreiche Potenzialanalyse erarbeitet (empirica, 2006) und politisch diskutiert. Ein umsetzungsfähiges Konzept ist bislang allerdings weder daraus noch aus den Nutzungsinteressen der Eigentümer gefunden worden.

### **Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans**

Die Ausnahmemöglichkeit von § 5 Absatz 1 Satz 2 BauGB ist sowohl inhaltlich als auch zeitlich begrenzt. Mit der Beendigung der Bergaufsicht für die Teilfläche der ehemaligen Zentralwerkstätten nach Abschluss und Umsetzung des Abschlussbetriebsplanverfahrens endete auch der Fachplanungsvorbehalt. Damit ist jetzt auch eine planerische Auseinandersetzung mit der Gesamtfläche Viktoria I/II möglich und eine Flächenentwicklung wäre auch tatsächlich umsetzbar.

Der Flächennutzungsplan ist seit dem 3.2.2006 rechtswirksam. Er ist bereits in vier Änderungsverfahren, von denen drei zum Abschluss gebracht wurden, an neue planerische Bedingungen angepasst worden.

Inzwischen gibt es konkret für die städtische Fläche „Sportplatz Wüstenknapp“ im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen und des Sportstättenentwicklungskonzeptes den Beschluss der Aufgabe der Sportnutzung und der Entwicklung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle. Der Bereich liegt zwar nicht innerhalb der eigentlichen Fläche Viktoria, wohl aber im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lünen Nr. 62 „Viktoria“ und damit innerhalb der von der FNP-Darstellung ausgenommenen Fläche. Der Bebauungsplan setzt für den Wüstenknapp öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz fest.

Die für eine Wohnbebauung erforderliche Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Derzeit macht der FNP für die Fläche keine planerische Aussage. Damit ergibt sich die Notwendigkeit zunächst diesen zu ändern.

Um frühzeitig die planerischen Grundvoraussetzungen für die Wiedernutzung der Fläche Viktoria zu schaffen und auch die Nutzungsabsichten im Umfeld realisieren zu können, ist also die Flächennutzungsplanänderung für den bisher von der Darstellung ausgenommenen Bereich erforderlich.

### **Planungsziele**

Im Zeitverlauf seit 2006 hat es unterschiedliche Nutzungskonzepte für die Gesamtfläche und bestimmte Teilbereiche gegeben.

So wurde im Rahmen der Potenzialanalyse ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das vorsah bis zu 250 Wohneinheiten auf der gesamten Fläche zu realisieren, einschließlich einer Bebauung der Halde im Südwesten des Plangebietes. Dazu sollte eine gemischte Nutzung auf Teilen der Zentralwerkstattfläche entwickelt werden, ggf. mit einem ethnischen Konzept (Bazar). Dieses Konzept fand keine Zustimmung auf der politischen Ebene und wurde letztlich auch von den Eigentümern nicht weiter verfolgt.

Die Montan Grundstücksgesellschaft (heute: RAG Montan Immobilien) hat ihre Nutzungsvorstellungen zuletzt auf eine, maximal zwei Bautiefen Wohnbebauung entlang der Westfaliastraße reduziert. Für die Restfläche wurden keine konkreten Vorstellungen geäußert.

Für die ehemalige Harpen-Fläche (Nachfolger GfV, nach Übernahme durch RWE) wurden vom Eigentümer keine Nutzungsvorstellungen formuliert. Allerdings hat die Muttergesellschaft vor Kurzem die Entwicklung der Fläche auf RWE Systems Development übertragen. Daher ist nicht ausgeschlossen, dass vom Eigentümer im Laufe des Verfahrens Nutzungsinteressen formuliert werden.

Die Reaktivierung der Fläche zu Wohn- oder Gewerbenutzung erscheint unter den gegebenen finanziellen, demografischen und siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen nicht realisierbar. Daher soll

versucht werden, mit möglichst geringem Aufwand die „wild“ entstandenen Nutzungen zu sichern und auszubauen, ohne zukünftige (bauliche) Nutzungsoptionen vollständig aufzugeben. Ein wichtiger Ansatz ist dabei eine breite, schon in der Zielfindungsphase ansetzende Einbeziehung der Öffentlichkeit, insbesondere auch der heutigen Nutzer.

Seitens der Stadt Lünen ist das Projekt Wiedernutzung Viktoria I/II daher im Rahmen des Gemeinschaftsinitiative der Metropole Ruhr als Projekt gemeldet worden.

Ziel ist die Entwicklung und Umsetzung eines Wiedernutzungskonzeptes für die letzte Bergbaufläche in Lünen unter besonderer Beachtung der natur- und stadträumlichen Qualitäten des Standortes. Konzeptbestandteil ist eine behutsame und angemessene Arrondierung der vorhandenen Bergarbeitersiedlung im Norden. Für die Südfläche einschließlich der Halde soll alternativ zu der Idee einer Wohnbebauung („Lippe-Balkon“) eine weitgehend naturbelassene Entwicklung („Industrie-Wald“, Natur auf Zeit, informelle Freizeit- und Erholungsnutzung) angestrebt werden. Von besonderer Qualität ist dabei der Kontrast zwischen Natur (Naturschutzgebiet Lippeaue) und den in den letzten Jahrzehnten entstandenen naturnahen Strukturen auf industriell überformten Flächen (Halde, Aufschüttung). Heute schon in Teilen vorhandene Wegebeziehungen von der Innenstadt in die Barbara-Kolonie und nach Osten über die Zwolle-Allee hinweg sowie entlang des Lippeufers sollen als Teil des Lipperundwanderweges erhalten und ausgebaut werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele sind nun in Abstimmung mit den Eigentümern neue Planungsansätze zu formulieren und Modelle für die Realisierung zu entwickeln. Im ersten Schritt ist ein Flächennutzungskonzept zu erarbeiten und in die Darstellungen des FNP zu überführen.

### **Beschlussvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss zu beschließen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Lünen Nr. 62 „Viktoria I/II“ zu ändern und damit für diese bisher von der Darstellung ausgenommene Fläche Aussagen über die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung zu treffen.

Die Verwaltung soll beauftragt werden, das erforderliche Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans nach Maßgabe des BauGB durchzuführen und die dazu erforderlichen begleitenden Gutachten zu verauftragen. Die Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer und Nachbarn sind frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen.