

## VERWALTUNGSVORLAGE VL-203/2021

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL		
Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung	21.07.2021	öffentlich		
GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	beschließend	24.08.2021	4/20	

### BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

### **Bebauungsplan Lünen Nr. 238 "Gewerbegebiet Klötters Feld" - Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans**

### FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

#### Einnahmen:

Gemäß Allgemeiner Gebührensatzung der Stadt Lünen sind vom Eigentümer Planungskosten, je nach vereinbarter Aufgabenverteilung bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes zu tragen.

#### Ausgaben:

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

### INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

Die Inklusionsverträglichkeit wird 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 Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich zwischen der BAB A2, der Kurler Straße und der Bahnlinie Dortmund-Münster. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Lünen Nr. 238 „Gewerbegebiet Klötters Feld“.

b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Bürgermeister

### Anlass und Planungsziel

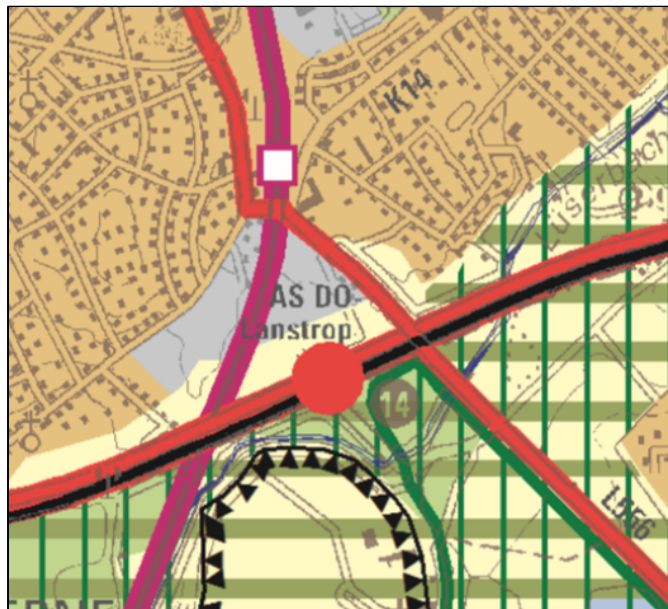
Das Plangebiet „Klötters Feld“ liegt dreiecksförmig zwischen der A 2 im Süden, der L 556 im Osten und der Bahnlinie Dortmund-Münster im Westen.



Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (rote Linie)

Im **Regionalplanentwurf** des RVR liegt der südliche Abschnitt des Plangebietes im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Das nördliche Plangebiet liegt in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB): In den GIB einbezogen ist die Fläche Derner Straße westlich der Bahnlinie.

GIB dienen der Unterbringung insbesondere von emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben und emittierenden öffentlichen Betrieben und Einrichtungen sowie jeweils zuzuordnender Anlagen.



Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf des RVR

Entsprechend der regionalplanerischen Zielsetzung und den Aussagen des Gewerbeflächenkonzepts der Stadt Lünen, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Klötters Feld“ (19. Änderung des FNP im Parallelverfahren) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gewerbeansiedlung geschaffen werden. Dies auch unter dem Aspekt, dass der Standort mit dem nun begonnenen Bau des Vollanschlusses der L 556 an die A 2 eine hohe Lagegunst aufweist.

Die im Zuge des Verfahrens zum Vollanschluss an die BAB A2 eingebrachte Anregung zur Anlage eines Pendlerparkplatzes wurde mit dem Eigentümer besprochen, auch bezogen auf Alternativstandorte außerhalb des Plangebietes. Eine endgültige Entscheidung kann erst im weiteren Verfahren fallen.

### **Plangebiet und Rahmenbedingungen**

Innerhalb des im Regionalplan dargestellten GIB befindet sich unmittelbar westlich der L 556 eine Streubebauung mit vier Wohngrundstücken sowie einem Gewerbegrundstück, die über eine Stichstraße an die L 556 angebunden ist. Westlich dieser Stichstraße (Kurler Straße) schließt landwirtschaftliche Fläche mit ackerbaulicher Nutzung an. Im Südwesten (dreiecksförmige Spitze) sind höherwertige Biotopstrukturen mit teilweise gesetzlich geschützten Biotopen vorhanden. Weiterhin verläuft in Ost-West-Richtung eine Ferngasleitung, die im Bestand zu sichern ist.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten / Nordosten durch die Kurler Straße L 556 und die ebenfalls als Kurler Straße bezeichnete Stickerschließung westlich der Grundstücke Kurler Straße 21 – 27,
- im Südosten durch die Autobahn A2 sowie
- im Westen durch die Bahnlinie Dortmund-Münster.

### **Nutzungskonzept**

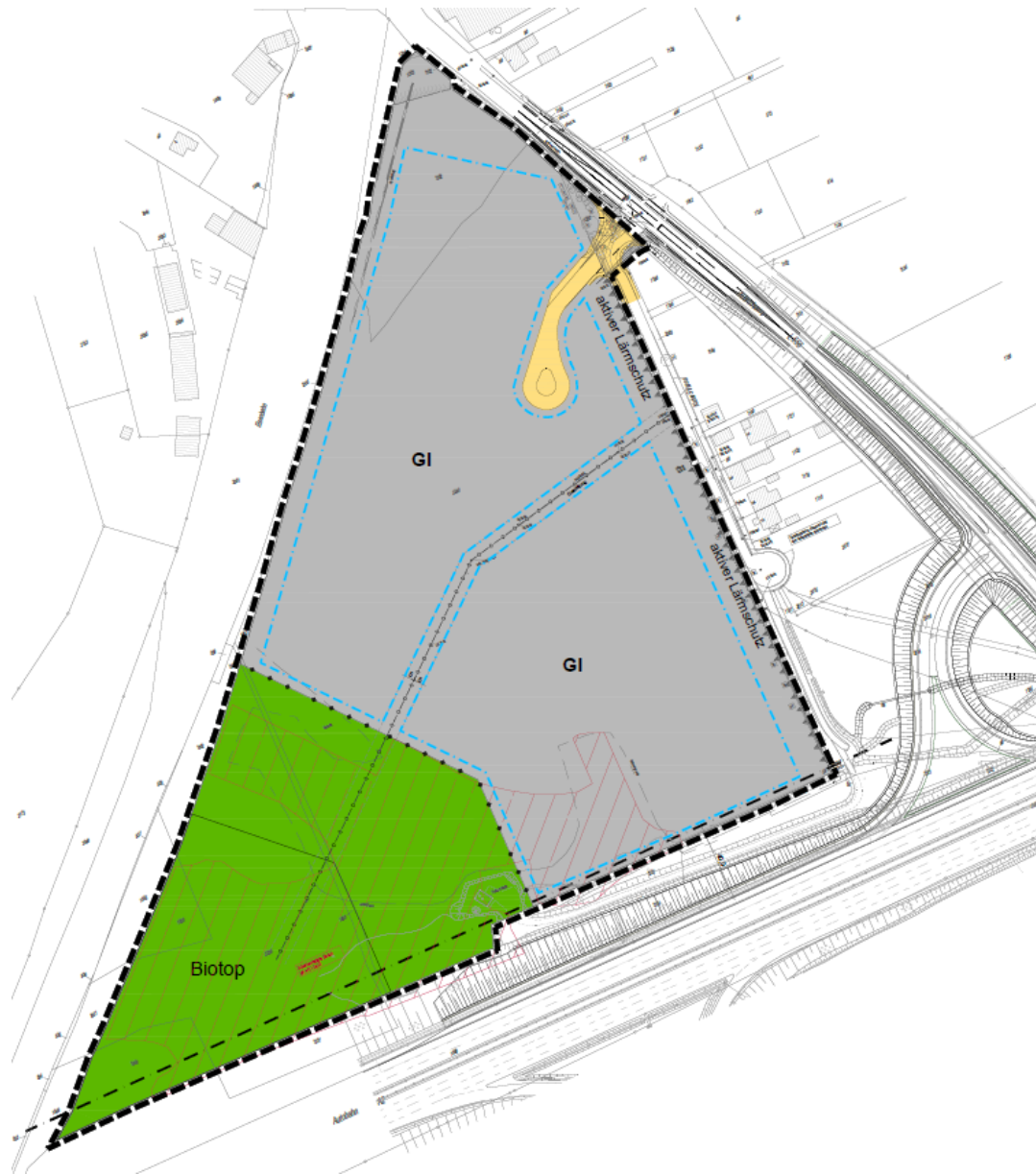
Das Nutzungskonzept berücksichtigt die vorhandene Bestandsbebauung an der Kurler Straße. Eine Erschließung des geplanten Gewerbegebiets „Klötters Feld“ über die vorhandene Stichstraße mit Grundstückszufahrten ist nicht vorgesehen. Diese dient weiterhin ausschließlich den Anliegern Kurler Straße 21 – 27 als Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt unmittelbar an die L 556 über den vorhandenen Knotenpunkt Kurler Straße / L 556, der im Hinblick auf die künftige Nutzung leistungsgerecht auszubauen ist (siehe Pkt. Erschließung).

Die gewerbliche-industrielle Fläche umfasst ca. 6,7 ha. Aufgrund der Lage im Siedlungsraum mit hinreichenden Abständen über 200 m zu den Wohngebieten nordwestlich der Derner Straße sowie östlich der Hirschberger Straße, erfolgt eine Festsetzung als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO. Grundsätzlich wird somit die Ansiedlung von Betrieben und Anlagen ermöglicht, die hinsichtlich ihres potentiellen Störgrades die Unterbringung in einem Industriegebiet erforderlich machen. Der Schutzanspruch der benachbarten Streusiedlung an der Kurler Straße bleibt hiervon unberührt und ist im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu gewährleisten (siehe nachfolgend Pkt. Immissionsschutz).

Die höherwertigen Biotopflächen mit dem Biotopkomplex „Senkungsgebiet Klötters Feld“ im südwestlichen, sich dreiecksförmig ausbildenden Bereich, werden weitgehend nicht für die gewerblich-industrielle Nutzung in Anspruch genommen. Die Flächen im Umfang von ca. 2,7 ha bleiben weiterhin als schützenswerter Biotopkomplex erhalten und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG übernommen.

Hiervon ausgenommen ist eine Teilfläche des Biotopkomplexes, der sich als „Sporn“ in östliche Richtung ausgebildet hat. Diese ca. 0,7 ha umfassende Teilfläche soll in das Gewerbegebiet „Klötters Feld“ einbezogen werden, um eine sinnvolle Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Die hiermit einhergehenden Anforderungen an den Ausgleich dieses Eingriffs werden nachfolgend unter Pkt. „Natur- und Landschaftsschutz“ dargelegt.



Nutzungs- und Erschließungskonzept Gewerbegebiet „Klötters Feld“

### Immissionsschutz

Das geplante Gewerbegebiet „Klötters Feld“ schließt unmittelbar westlich an die Kurler Straße (Anliegerstraße) an. Es ist unmittelbar einsichtig, dass im Hinblick auf die Sicherstellung des Immissionsschutzes für die Bestandsbebauung an der Kurler Straße, insbesondere im Hinblick auf Geräuschemissionen, eine uneingeschränkte Gewerbe- / Industriegebietsnutzung nicht möglich ist. Es sind daher bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechende Festsetzungen zu Maßnahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes zu treffen. Hierbei ist für die im Außenbereich liegende Bebauung der Schutzanspruch eines Mischgebietes anzusetzen. Dementsprechend ist sicherzustellen, dass an der Bestandsbebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sicher eingehalten werden. Aufgrund des erhöhten Schutzanspruchs ist der Nachtzeitraum für die Betrachtung und Ableitung erforderlicher Maßnahmen bestimmend.

In einer vorläufigen Betrachtung der Immissionssituation kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass eine Schallabschirmung nach Osten zur Kurler Straße zwingend erforderlich wird. Ob dies in Form eines Lärmschutzwalles, einer Lärmschutzwand oder durch Baukörper bewerkstelligt wird, ist zunächst offen. Die Abschirmung durch Gebäude ohne die Ausrichtung von Schallquellen (z.B. Andienung, Stellplätze oder Gebäudeöffnungen) nach Osten zur Kurler Straße hin, kann als zielführende Variante vorzugsweise in Betracht gezogen werden.

Erfahrungsgemäß sind in Gewerbe- und Industriegebieten vielfach die gebietsinternen Verkehre (Zu- und Abfahrten von Lkw, Mitarbeiter- und Besucherstellplätze) die bestimmende Emissionsquelle. Es ist daher naheliegend, die innere Organisation des geplanten Gewerbegebiets „Klötters Feld“ so auszurichten, dass die internen Verkehre einschließlich der Aufstellflächen für Lkw und Stellplätze nach Südwesten mit entsprechender Entfernung und Abschirmung zur Bestandsbebauung an der Kurler Straße ausgerichtet werden.

## **Erschließung**

### Verkehrsanbindung

Mit dem Neubau der Anschlussstelle „Lanstrop/Lünen-Süd“ an die A2 verfügt das Plangebiet über eine unmittelbare Anbindung an das übergeordnete Straßen- bzw. Fernverkehrsnetz. Der Anschluss des Plangebiets an die L 556 Kurler Straße bedarf im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung eines leistungsgerechten Ausbaus. Zur Bestimmung der erforderlichen Entwurfparameter des Ausbaus erfolgt eine verkehrsgutachterliche Untersuchung, welche ausgehend von der Bestandssituation (Analyse-Fall) in einer Prognose das künftige Verkehrsaufkommen auf der L 556 ermittelt. In die Prognose gehen die künftige Verkehrsbelastung der L 556 nach erfolgtem Ausbau der Anschlussstelle L 556 / A2 (Prognose-Nullfall) und das mit der Planung des Gewerbegebiets „Klötters Feld“ verbundene, zusätzliche Verkehrsaufkommen (Prognose-Mitfall) ein.

Unabhängig vom Ergebnis der verkehrsgutachterlichen Untersuchung ist erkennbar, dass die Einrichtung einer Linksabbiegespur auf der L 559 zur Anbindung des Gewerbegebiets erforderlich wird. Das vorliegende Planungskonzept zeigt den (vorläufigen) Ausbau des Knotenpunktes L 556 / Anschluss „Klötters Feld“ mit einer Linksabbiegespur auf der L 556.

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über eine als öffentliche Verkehrsfläche auszubauende Sticherschließung mit Wendemöglichkeit für den Schwerlastverkehr. Da keine kleinteilige Parzellierung des Gewerbegebiets vorgesehen ist und die Fläche insgesamt im Eigentum der Harpen Immobilien GmbH verbleiben soll, wird keine tiefer in das Gebiet hereinführende öffentliche Straßenerschließung erforderlich. Die Länge der öffentlichen Planstraße berücksichtigt jedoch den erforderlichen Anschluss der Kurler Straße mit der dort liegenden Bestandsbebauung an diesen Knotenpunkt sowie einen hinreichenden Abstand zum Knotenpunkt, um einen Rückstau zufahrender Fahrzeuge in den Knotenpunkt hinein zu vermeiden.

### Entwässerung

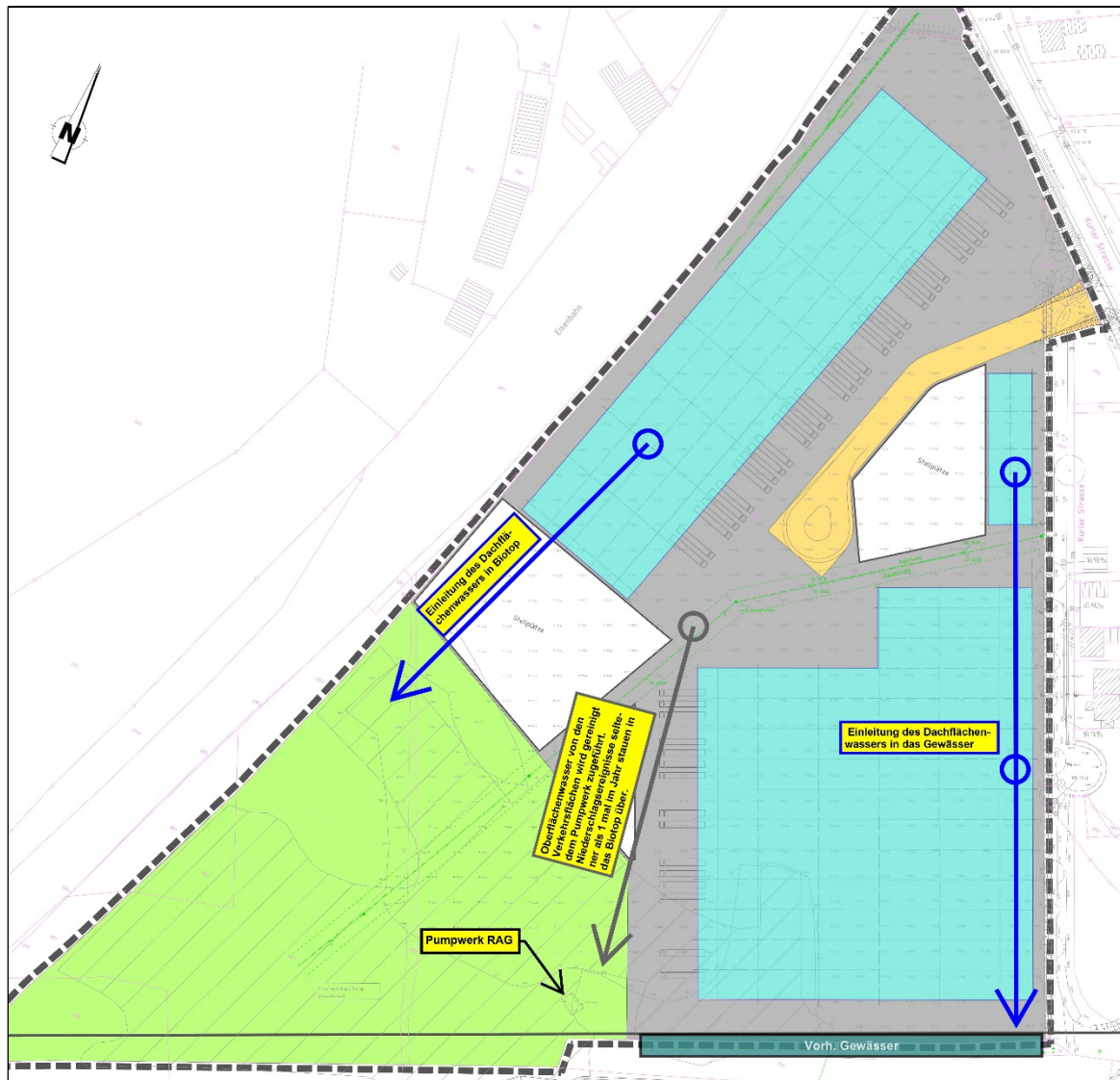
Für das Plangebiet sind die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers und der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation herzustellen.

Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Eine planmäßige Versickerung ist auf dem Baugrundstück nach gutachterlicher Einschätzung nicht möglich. Das auf der Gewerbefläche anfallende Niederschlagswasser wird daher im Gewerbegebiet in Regenwasserkanälen gefasst und einer Reinigungs- und einer Rückhalteanlage zugeführt. Nach der Reinigung wird das Regenwasser gedrosselt der Gewässerpumpstation Alter Landwehrgraben im Süden des Plangebietes zugeleitet.

Die Rückhalteanlage wird für kleinere Regenereignisse ausgelegt. Bei größeren Regenereignissen erfolgt eine diffuse Ableitung in die vorhandene, südliche angrenzende Grünfläche und weiterführend zu der Pumpstation Alter Landwehrgraben.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in die vorhandene SW-Kanalisation in der Kurler Straße. Zur SW-Ableitung werden innerhalb des Plangebietes neue SW-Kanäle erstellt, die an das bestehende SW-Pumpwerk des SAL angeschlossen werden.



Entwässerungskonzept Gewerbegebiet „Klötters Feld“

### Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch ackerbauliche Nutzung geprägt. Südwestlich der Ackerfläche im Dreieck zwischen Autobahn und Bahndamm ist ein Bergsenkungsbereich mit bindereichen Feuchtwiesen, Vernässungsbereichen mit Röhrichtbeständen und flachen Senkungsgewässern ausgebildet. Dieser Biotopkomplex „Senkungsgebiet Klötters Feld“ umfasst flächig gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NW). Unter Berücksichtigung der aktuellen Planung werden etwa 7.000 m<sup>2</sup> der gesetzlich geschützten Biotope durch die Gewerbegebietentwicklung überplant.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Von den Verboten kann gem. § 30 (3) BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Eine Vorabstimmung mit der UNB des Kreises Unna ist hierzu bereits erfolgt. Eine mögliche Zustimmung wurde signalisiert, sofern die gesetzlichen Regelungen zur Vermeidung beachtet werden und der erforderliche Ausgleich sichergestellt wird. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung gem. § 15 (2) BNatSchG, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Im vorliegenden Fall sind somit teilweise beanspruchte Feuchtwiesen- und Röhrichtlebensräume (gleichartige Biotope) an anderer Stelle - aber im räumlichen Zusammenhang - neu zu entwickeln bzw. durch Aufwertung geringwertigerer Flächen herzustellen.

Im weiteren Planverfahren sind in Abstimmung mit der Stadt Lünen und der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Unna entsprechende Flächen zu ermitteln, die eine grundsätzliche Eignung für die Anlage gleichartiger Biotope (Feuchtwiesen und Röhrichtlebensräume) aufweisen.

### **Klimaverträglichkeit**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, die oben beschriebenen Flächen einer künftigen gewerblichen Nutzung zugänglich zu machen. Bestehende Biotope im Plangebiet sollen größtenteils erhalten bleiben.

Es ist davon auszugehen, dass zurzeit unversiegelte Bereiche zur Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes in Anspruch genommen werden. Trotzdem ist es Ziel der Planung, eine klimagerechte Flächenentwicklung im Verfahren zu berücksichtigen und auf ein angemessenes Verhältnis zwischen der zweckmäßigen baulichen Inanspruchnahme der Flächen und einer Ausgestaltung im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu setzen.

Die Klimaanalyse im Fachinformationssystem des LANUV ermittelt für das Plangebiet im Status quo eine für Grünflächen teils starke, teils extreme thermische Belastung und weist der Fläche eine hohe thermische Ausgleichsfunktion zu. Auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche findet nachts ein sehr hoher Luftaustausch durch Kaltluftströme aus südlicher Richtung statt. Bei der weiteren Planung ist dies mit geeigneten Maßnahmen und Festsetzungen zu berücksichtigen.

### **Planverfahren**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gewerbegebietes zu schaffen, ist neben der Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 238 "Gewerbegebiet Klötters Feld" auch die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lünen erforderlich. Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Bauleitpläne sind zudem gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

In Abstimmung mit der Verwaltung hat der Grundstückseigentümer, der die gewerblichen Flächen später auch im Bestand halten will, mit der inhaltlichen Bearbeitung des Bebauungsplans beauftragt. Die hoheitlichen Aufgaben bleiben bei der Stadt Lünen.

**Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 238 "Gewerbegebiet Klötters Feld" zu beschließen.**