

VERWALTUNGSVORLAGE VL-225/2020

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Stadtplanung	02.12.2020	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Rat der Stadt Lünen	beschließend	17.12.2020	6/20	2
Haupt- und Finanzausschuss	beschließend	21.01.2021	6/20	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Flächennutzungsplan Lünen, 17. Änderung "Kooperationsstandort Gewerbepark Lippolthausen"

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einnahmen:

Gemäß Allgemeiner Gebührensatzung der Stadt Lünen betragen die vom Eigentümer zu zahlenden Planungskosten voraussichtlich rund 300.000 €. Bei etwa 30 ha anzurechnender Flächen entspricht dies etwa 1 €/qm.

Ausgaben:

Im Zuge der Grundstücksentwicklung wird es erforderlich werden, bestimmte öffentliche Infrastrukturen (Verkehr, Grün, Ver- und Entsorgung ...) auszubauen oder neu herzustellen. Zeitpunkt, Art und Umfang sowie etwaige Förderzugänge sind im Laufe des Planverfahrens zu erarbeiten.

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

Der Rat der Stadt Lünen beschließt, den geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Lünen für den Bereich des ehemaligen STEAG-Kraftwerksgeländes sowie nördlich und südlich angrenzender Teilbereiche im Ortsteil Lippolthausen im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Lünen Nr. 237 „Kooperationsstandort Gewerbepark Lippolthausen“ zu ändern.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans "Kooperationsstandort Gewerbepark Lippolthausen" betrifft die ehemaligen Kraftwerksflächen nördlich und südlich der Moltkestraße, die im Norden von der Lippe, im Süden von Gleisanlagen der Deutschen Bahn, im Osten von Waldflächen und im Westen von der Brunnenstraße begrenzt werden. Die Änderung betrifft darüber hinaus Waldflächen östlich des Kraftwerksgeländes, die im Geltungsbereich des

rechtskräftigen Bebauungsplanes Lünen Nr. 92 „Kraftwerk STEAG“ liegen, den an das Kraftwerksgelände nördlich angrenzenden Lippedamm sowie eine dreieckige Teilfläche südlich bzw. östlich der Gleisanlagen der deutschen Bahn.

Der Bürgermeister

Plangebiet

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt im Ortsteil Lippholthausen. Lippholthausen stellt den Ortsteil mit der kleinsten Einwohnerzahl Lünens dar, umfasst jedoch den flächenmäßig größten Industrie- und Gewerbestandort der Stadt. Natürliche Grenzen des Stadtteils bilden die Verläufe der Lippe im Norden sowie des Datteln-Hamm-Kanals im Süden. Im Westen wird Lippholthausen durch die Grenze zur Nachbarstadt Waltrop, im Osten durch den Verlauf der Alten Rührenbecke und die umgebenden Waldflächen begrenzt.

Der Änderungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst in weiten Teilen die beiden Teilflächen des stillgelegten STEAG-Kohlekraftwerks entlang der Moltkestraße.

Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft entlang verschiedener, den dort bestehenden Fußweg begleitenden Flurstücksgrenzen zwischen dem Gelände der nördlichen STEAG-Teilfläche und der Lippe.

Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch verschiedene Flurstücksgrenzen entlang der bestehenden Betriebsbahntrasse neben der Siedlung Lüner Brunnen bis deren Unterführung unter der Moltkestraße begrenzt. In südlicher Richtung bildet der Verlauf der Brunnenstraße die Begrenzung bis zur gegenüberliegenden Einmündung der Frydagstraße.

Die östliche Begrenzung des Geltungsbereichs verläuft deckungsgleich mit der Begrenzung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 92 und umfasst neben den entsprechenden Betriebsflächen des stillgelegten STEAG-Kohlekraftwerks auch eine ca. 2,1 ha große bewaldete Fläche.

Im Südosten wird das Plangebiet durch den Verlauf der Güterbahnstrecke Oberhausen-Osterfeld – Hamm gefasst. Im Südwesten verläuft die Grenze entlang der Grenzen der Flurstücke 391 und 392, wodurch diese noch vom Geltungsbereich umschlossen werden.

Der zu überplanende Bereich ist heute baulich durch das ehemalige STEAG-Kraftwerk, das derzeit abgerissen wird, sowie den Betrieb Steag Power Minerals geprägt. Auf dem ehemaligen Kraftwerksgelände liegen darüber hinaus umfangreiche, im Laufe der Jahre entwickelte Grünstrukturen vor, insbesondere im Bereich der Brunnenstraße, der Gleisanlagen und der Moltkestraße sowie etwa 7,5 ha Waldbereiche, die als Wald im Sinne des Gesetzes einzustufen sind. Nördlich der Moltkestraße befindet sich die bewaldete „Bischoffs-Deponie“, deren gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten noch geklärt werden müssen.

Insgesamt beträgt die Fläche des Geltungsbereichs ca. 45,77 ha.

Änderungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lünen



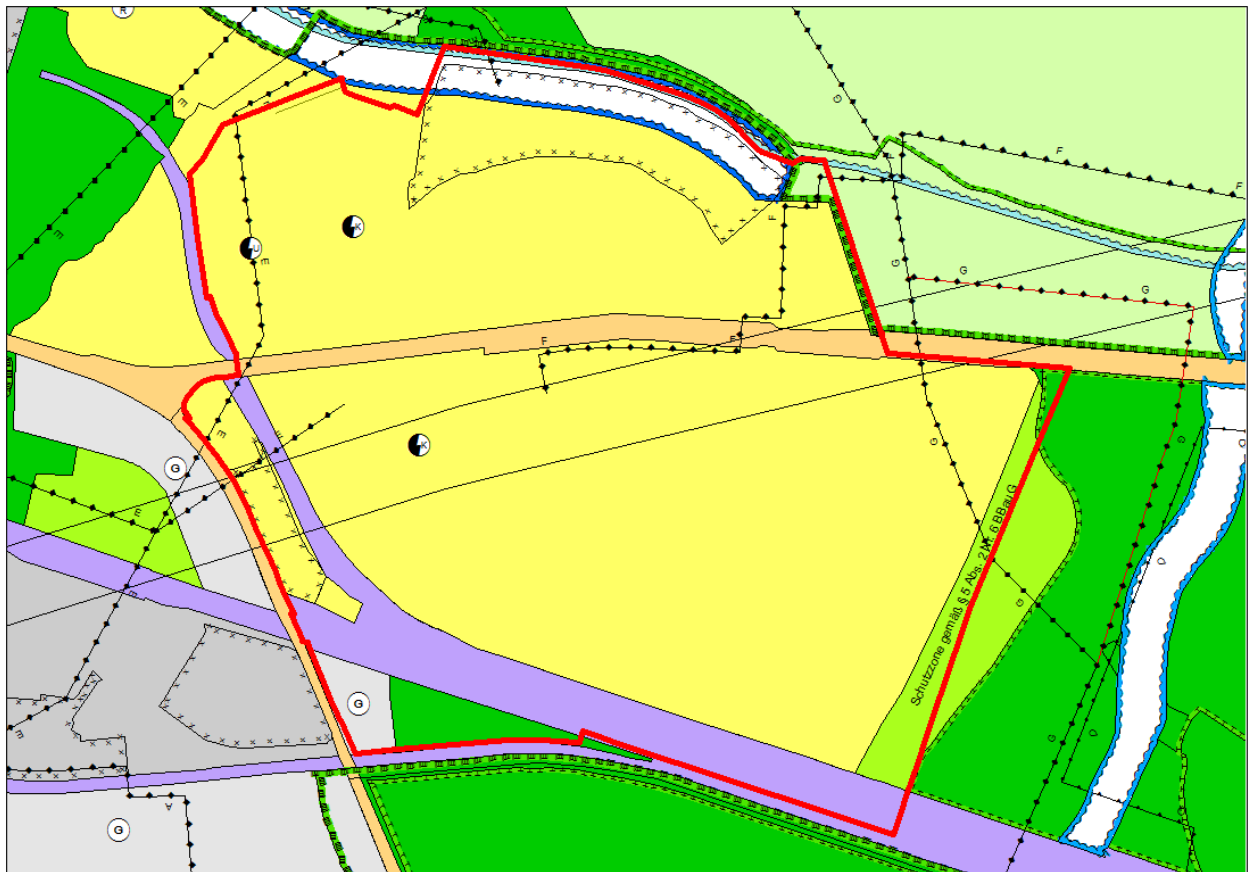
Lage des Änderungsbereichs der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lünen

Planungsrechtliche Grundlagen

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg-Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) mit der Signatur Kraftwerke und einschlägige Nebenbetriebe festgelegt.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes insbesondere Versorgungsfläche Elektrizität dar. Im Norden ist der Lippe-deich als Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt. Die Moltkestraße ist als Verkehrsfläche dargestellt, die Gleisanlagen südlich der Versorgungsfläche und in Nord-Süd-Richtung die Versorgungsfläche durchquerend sind als Verkehrsfläche Bahn dargestellt. Die Dreiecksfläche südlich der Gleisanlagen und östlich der Brunnenstraße ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und Wald dargestellt. Im östlichen Randbereich des Geltungsbereichs ist eine Grünfläche mit dem Zusatz Schutzzone dargestellt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Lage des Änderungsbereichs im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lünen

Planungsanlass

Der Ortsteil Lippolthausen ist mit seinen großen zusammenhängenden Gewerbeflächen im Stadtgebiet ein wichtiger Wirtschaftsstandort der Stadt, den es langfristig zu stärken gilt. Mit der Einstellung der Stromerzeugung im STEAG-Kraftwerk Lünen Ende des Jahres 2018 und dem Verkauf des über 30 ha großen Areals an die Hagedorn Unternehmensgruppe aus Gütersloh ergeben sich neue Entwicklungspotenziale am Wirtschaftsstandort Lippolthausen. Das weitestgehend homogene Nutzungsgefüge in Lippolthausen mit großflächigen Gewerbe- und Industriearealen soll mit der Entwicklung der ehemaligen Kraftwerksfläche fortgeführt werden, sodass weitere Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben in der Stadt Lünen bereitgestellt werden können.

Die Stadt Lünen beabsichtigt im Ortsteil Lippolthausen auf den Flächen des ehemaligen Kraftwerkstandortes nördlich und südlich der Moltkestraße die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für ein Gewerbe- und Industriegebiet zur Ansiedlung großflächiger Betriebe zu schaffen. Die Flächenentwicklung steht im Kontext des in Erarbeitung befindlichen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Wirtschaftsstandort Lippolthausen 2030“ und den in Aufstellung befindlichen Zielen des Sachlichen Teilplans „Regionale Kooperationsstandorte“ zum Regionalplan. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 237 „Kooperationsstandort Gewerbepark Lippolthausen“ ist vorgesehen, die 17. Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren erfolgen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist abhängig von dem Sachlichen Teilplan „Regionale Kooperationsstandorte“ zum Regionalplan Ruhr, dessen Erarbeitungsbeschluss am 15. Juni 2020 gefasst wurde. Die Stadt Lünen wurde im Rahmen der vorgesehenen Erarbeitung

zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (vgl. VL-183/2020). Für den Bereich des ehemaligen STEAG-Kraftwerkes ist die Festlegung als regionaler Kooperationsstandort im Sachlichen Teilplan vorgesehen, mit dem eine Mindestansiedlungsgröße von 5 Hektar für Betriebe sowie das Ausformen der interkommunalen Kooperation bei Entwicklung, Vermarktung und Betrieb einher geht. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen, sodass die Festlegungen des Sachlichen Teilplans zum Regionalplan im vorliegenden Bauleitplan entsprechend zu berücksichtigen sind. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind die Voraussetzungen für ein großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet mit einer hohen Flächenausnutzung zu schaffen.

Über das Entwicklungskonzept „Wirtschaftsstandort Lippolthausen 2030“ werden Entwicklungspotenziale und Nutzungsperspektiven für den Wirtschaftsstandort in einem räumlichen Strukturkonzept abgebildet und mit konkreten kurz-, mittel- und langfristigen Umsetzungsschritten verknüpft. Das Konzept soll als Handlungsrahmen einer zukunftsfähigen Entwicklung des Wirtschaftsstandortes dienen und berücksichtigt integriert unterschiedliche Fachbereiche, wie Wirtschaft, Verkehr, Städtebau, Immissionsschutz, Klimaschutz und Nachhaltigkeit sowie Freiraum und Erholung. Das Konzept liegt im Entwurf vor und soll Anfang 2021 von den politischen Gremien der Stadt Lünen diskutiert und beschlossen werden (vgl. MI-149/2020). Mit Beschluss des Konzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist es als Abwägungsbelang bei der Erarbeitung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des Entwicklungskonzeptes werden daher im Laufe des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans die inhaltlichen Ziele der Bauleitplanung weitergehend definiert.



Ausschnitt aus dem räumlichen Strukturplan des Entwicklungskonzeptes

Klimaverträglichkeit

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat zum Ziel, die Flächen des ehemaligen STEAG-Kraftwerkes sowie angrenzender Teilbereiche wieder nutzbar zu machen und eine gewerbliche oder industrielle Nutzung zu ermöglichen. Waldbereiche und bestehende Grünstrukturen sollen erhalten bleiben, sofern dies mit der Entwicklung eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes zur Ansiedlung großflächiger Betriebe möglich und zweckmäßig ist.

Es ist davon auszugehen, dass zur Entwicklung eines Gewerbe- und Industriestandortes für die Ansiedlung großflächiger Betriebe zurzeit unversiegelte Bereiche auf dem ehemaligen Kraftwerksgelände in Anspruch genommen werden. Es ist Ziel der Planung, auch vor dem Hintergrund des Entwicklungskonzeptes „Wirtschaftsstandort Lippolthausen 2030“ eine klimagerechte Flächenentwicklung zu erreichen. Ausgewählte bestehende Gehölzstrukturen sollen innerhalb des Plangebietes zur Erhaltung festgesetzt werden.

Verfahrensbegleitend ist ein besonderes Augenmerk 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 eine sehr hohe thermische Belastung und weist weiten Teilen des südlichen Teilbereichs einen Klimawandel-Vorsorgebereich zu. Tagsüber liegt sowohl in den baulich genutzten Bereichen des Plangebietes als auch auf den Freiflächen eine starke bis extreme, nachts überwiegend eine schwache bis mäßige Überwärmung vor. Auf den derzeit nicht bebauten Flächen findet nachts ein sehr hoher Luftaustausch durch Kaltluftströme aus südlicher Richtung statt.

Bei der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans ist dies mit geeigneten Maßnahmen und Festsetzungen zu berücksichtigen.

Planverfahren

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lünen erforderlich. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 237 „Kooperationsstandort Gewerbepark Lippolthausen“.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Verfahrenslauf ist auf das Erarbeitungsverfahren des Sachlichen Teilplans „Regionale Kooperationsstandorte“ zum Regionalplan Ruhr anzupassen.

Die Verwaltung empfiehlt, die 17. Änderung des Flächennutzungsplans "Kooperationsstandort Gewerbepark Lippolthausen" zu beschließen und die erforderlichen Verfahrensschritte durchzuführen.