

VERWALTUNGSVORLAGE VL-104/2024

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Fachbereich Stadtplanung & Bauordnung	06.05.2024	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	beschließend	22.05.2024	4/2024	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Bebauungsplan Lünen Nr. 237 „Kooperationsstandort Gewerbepark Lippholthausen“ - Beschluss über das weitere Vorgehen

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Planungskosten gemäß Allgemeiner Gebührensatzung der Stadt Lünen: ca. 250.000,- € (Einnahmen)

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 weiteren Planverfahrens ergeben. (Ausgaben)

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. Eine inhaltliche Detaillierung erfolgt im weiteren Planverfahren.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss, das in der Variante 1 beschriebene und dargestellte überarbeitete Planungs- und Erschließungskonzept mit einer längeren Stichstraße auf der Südfläche mit Wendehammer sowie die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Grundlage für die Offenlage des Bebauungsplanes als nächstem Verfahrensschritt zu beschließen.

i.V. Arnold Reeker
Beigeordneter

SACHDARSTELLUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 237 „Kooperationsstandort Gewerbepark Lippholthausen“ und der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes „Kooperationsstandort Gewerbepark Lippholthausen“, welche im Parallelverfahren durchgeführt wird, beabsichtigt die Stadt Lünen auf den Flächen des ehemaligen Kraftwerkstandortes nördlich und südlich der Moltkestraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für ein Gewerbe- und Industriegebiet, das die Ansiedlung großflächiger Betriebe (> 5 ha) im Sinne der regionalplanerischen Vorgabe für einen Regionalen Kooperationsstandort ermöglicht.

Der Aufstellungsbeschluss im oben genannten Verfahren wurde am 21.01.2021 durch den Rat der Stadt Lünen gefasst (vgl. VL-224/2020). Der im Anschluss erarbeitete Vorentwurf (zeichnerische Darstellung und textliche Festsetzungen) wurde am 13.09.2021 mit den maßgeblichen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen eines Scoping-Termins diskutiert. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB fanden vom 28.02.2022 bis 28.03.2022 statt.

Im Frühjahr 2024 wurde im Rat der Stadt Lünen sowie im Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung ein Planungskonzept mit innerer Erschließung als Grundlage der weiteren Verfahrensschritte zur Abstimmung gestellt (vgl. VL-9/2024).

Darauf basierend hat der Rat der Stadt Lünen am 25.4.2024 mehrheitlich folgender Beschluss gefasst:

„Der Ausschuss möge beschließen, dass die innere öffentliche Erschließung der Südfläche im Planungs- und Erschließungskonzepts insoweit geändert bzw. ergänzt wird, dass die Fläche durch eine mittig des Industriegebiets gelegene öffentliche Erschließungsstraße mit Wendehammer erfolgt. Von dieser ausgehend führen die zwei öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindungen zur Anbindung an den möglichen Bahnhaltelpunkt und den Radweg in östlicher Richtung (Verbandsstraße/Wohngebiet In der Geist).“

Dem Arbeitsauftrag aus dem Beschluss folgend wurden zwei Erschließungsvarianten erstellt, welche nun erneut als Grundlage der weiteren Verfahrensschritte zur Abstimmung gestellt werden sollen (siehe auch Anlagen 1 und 2).

Die Varianten beinhalten

- eine Verlegung des geplanten zusätzlichen Kreisverkehrs auf der Moltkestraße. Ausgehend von der in VL-9/2024 dargestellten Planung fand eine Verschiebung in Richtung Osten statt.
- Die geforderte Festsetzung einer weiteren öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Fuß- und Radweg“) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, welche den geplanten Wendehammer im südlichen Teil des Plangebietes in östlicher Richtung mit dem angrenzenden Waldgebiet und den dort bestehenden Radwegen (Verbandsstraße/Wohngebiet In der Geist) verbindet.

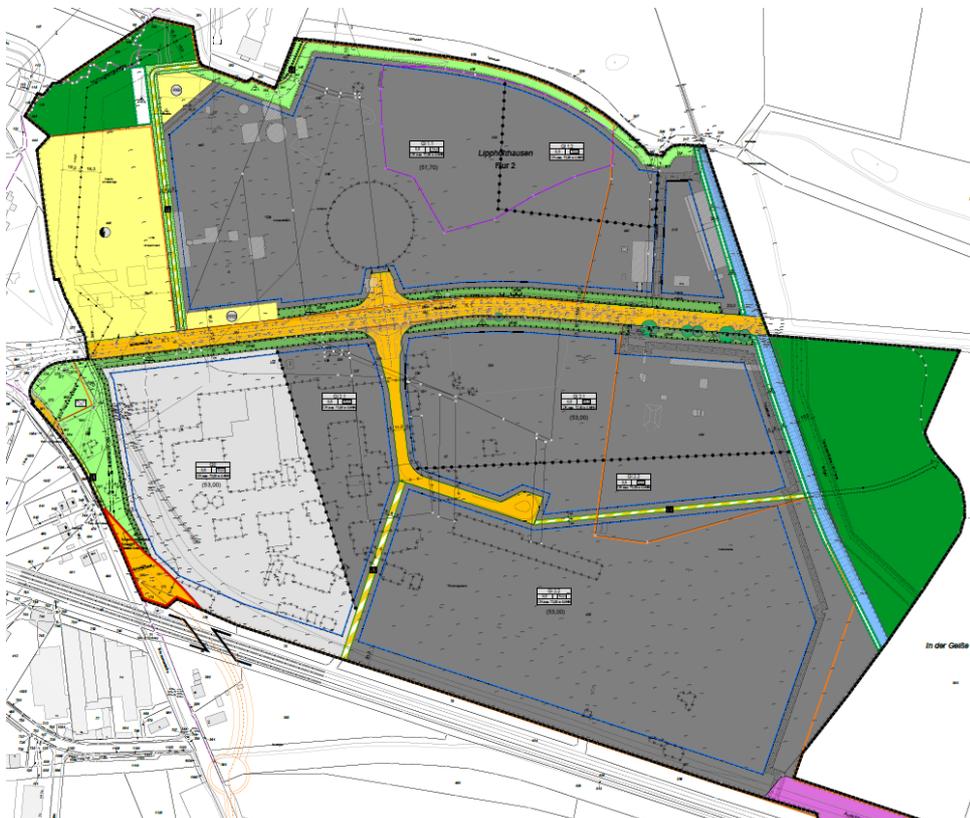
Die beiden dargestellten Varianten unterscheiden sich in der Länge der geplanten Stichstraße im südlichen Plangebiet.

Der verlängerte Erschließungsstich in **Variante 1** entspricht dem Ergebnis der zur VL-9/2024 geführten Diskussion in Rat und Ausschuss. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass durch die Verlängerung im Hinblick auf die Niederschlagsentwässerung weitere Restriktionen ausgelöst werden könnten. Dies betrifft insbesondere die Tiefenlage des notwendigen Regenwasserkanals mit Auswirkungen auf die Einleitung in die Lippe und den Überflutungsschutz.

Die Variante 2 könnte dementsprechend die o.g. Restriktionen abmildern. Technisch können beide Varianten realisiert werden.



Variante 1: Verschobener Kreisverkehr, zusätzlicher Fuß- und Radweg Richtung Osten, längere Stichstraße mit Wendehammer



Variante 2: Verschobener Kreisverkehr, zusätzlicher Fuß- und Radweg Richtung Osten, kürzere Stichstraße mit Wendehammer

Art der baulichen Nutzung

In einem ausführlichen Abstimmungsprozess wurde im Planungsverlauf zwischen Politik, Verwaltung und Investor insbesondere der Katalog zulässiger Nutzungen (Ziel: Ausschluss von „Logistik-Betrieben“) festgelegt. Der Begriff „Logistik“ ist planungsrechtlich nicht normiert, so dass im Bebauungsplan Nr. 237 „Kooperationsstandort Gewerbepark Lippolthausen“ die Unzulässigkeit bestimmter Nutzungsarten in den Gewerbe- und Industriegebieten wie folgt festgesetzt werden soll:

Von den nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Nutzungsarten für Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) und Industriegebiete (§ 9 BauNVO) sollen folgende Betriebe nicht zulässig sein:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Speditionen aller Art,
- Auslieferungslager aller Art (z.B. Versandlager, Distributionslager)
- Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (z.B. Großhandelsbetriebe mit Stückgutumschlag, Auslieferungslager von Ladenketten oder Versandhandelsunternehmen)
- oberirdische Deponien und Schrottplätze

Zusätzlich erfolgt eine rechtlich notwendige Konkretisierung dieser Festsetzungen in der Begründung zum Bebauungsplan. Der Schwerpunkt der Unternehmen muss auf der Produktion und Verarbeitung liegen. Logistische Tätigkeiten wie Lagerung und Auslieferung sind nur dann zulässig, sofern es sich um begleitende, untergeordnete Tätigkeiten des Betriebes handelt. Ein Komplettausschluss aller „logistischen“ Nutzungsarten wäre planungsrechtlich in Gewerbe- und Industriegebieten nicht möglich. Stattdessen erfolgt eine „typisierende Betrachtung“. Die abschließende Beurteilung der Zulässigkeit eines Betriebes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Zusätzlich werden Festsetzungen zur Art der Betriebe gemäß der Abstandsliste NRW getroffen:

- in Gewerbegebieten sind Betriebe der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis 160) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig
 - in Industriegebieten sind Betriebe der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis 160) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig
- Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV (Ifd. Nr. 37 - 80) der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Innerhalb der Nordfläche soll durch zeichnerische und textliche Festsetzungen eine etwa zwei bis drei Hektar große Fläche als Erweiterungsoption für den dort bestehenden Gewerbebetrieb (Strahlmittelwerk) planungsrechtlich gesichert werden. Auf dieser Fläche können Lagerflächen unter bestimmten Bedingungen (beispielsweise als betriebsnotwendige Nebenanlage) ausnahmsweise zugelassen werden. Ziel dieser Festsetzung ist die Schaffung einer Entwicklungsmöglichkeit des Gewerbebetriebes sowie eine Verlagerung aller notwendigen Betriebsflächen (inkl. Lagerflächen) auf die Nordfläche.

Festsetzungen zur Anzahl und zur Qualität von Arbeitsplätzen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden.

Dieser abgestimmte Nutzungskatalog soll Grundlage der zu beschließenden Offenlage des Bebauungsplanes Bebauungsplans Nr. 237 „Kooperationsstandort Gewerbepark Lippoldshausen“ gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sein.

Weiteres Vorgehen

Die Beschlussfassung der Offenlage des Bebauungsplanes wird für die nächste Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und -planung am 4. September 2024 angestrebt.

Bis dahin sind Gutachten anzupassen; insbesondere das Entwässerungskonzept und das Erschließungskonzept. Außerdem sind noch die Begründung und der Umweltbericht entsprechend zu modifizieren.

Es ist beabsichtigt, vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grundstückseigentümern einen oder mehrere städtebauliche Verträge abzuschließen, die ergänzende Vereinbarungen zur detaillierten Art der anzusiedelnden Betriebe, zur Ausführung der baulichen Anlagen oder zur Erschließung enthalten können. Die Vereinbarungen dürfen dabei den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung, das beschriebene und in der Variante 1 dargestellte Planungs- und Erschließungskonzept mit einer längeren Stichstraße auf der Südfläche mit Wendehammer sowie die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Grundlage für die Offenlage des Bebauungsplanes als nächstem Verfahrensschritt zu beschließen.