

VERWALTUNGSVORLAGE VL-224/2020

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Stadtplanung	01.12.2020	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Rat der Stadt Lünen	beschließend	17.12.2020	6/20	3
Haupt- und Finanzausschuss	beschließend	21.01.2021	6/20	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Bebauungsplan Lünen Nr. 237 "Kooperationsstandort Gewerbepark Lippolthausen"- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einnahmen:

Gemäß Allgemeiner Gebührensatzung der Stadt Lünen betragen die vom Eigentümer zu zahlenden Planungskosten voraussichtlich rund 245.000 € bis rund 365.000 €, je nach vereinbarter Aufgabenverteilung bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes. Bei etwa 30 ha anzurechnender Flächen entspricht dies rund 0,82 €/qm bzw. 1,22 €/qm.

Ausgaben:

Im Zuge der Grundstücksentwicklung wird es erforderlich werden, bestimmte öffentliche Infrastrukturen (Verkehrsanlagen, 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 die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 237 „Kooperationsstandort Gewerbepark Lippolthausen“ im Ortsteil Lippolthausen.

Der Bürgermeister

Plangebiet

Der durch den Bebauungsplan Nr. 237 "Kooperationsstandort Gewerbepark Lippholthausen" zu überplanende Bereich liegt im Nordosten des Ortsteils 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 räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 237 "Kooperationsstandort Gewerbepark Lippholthausen" 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.

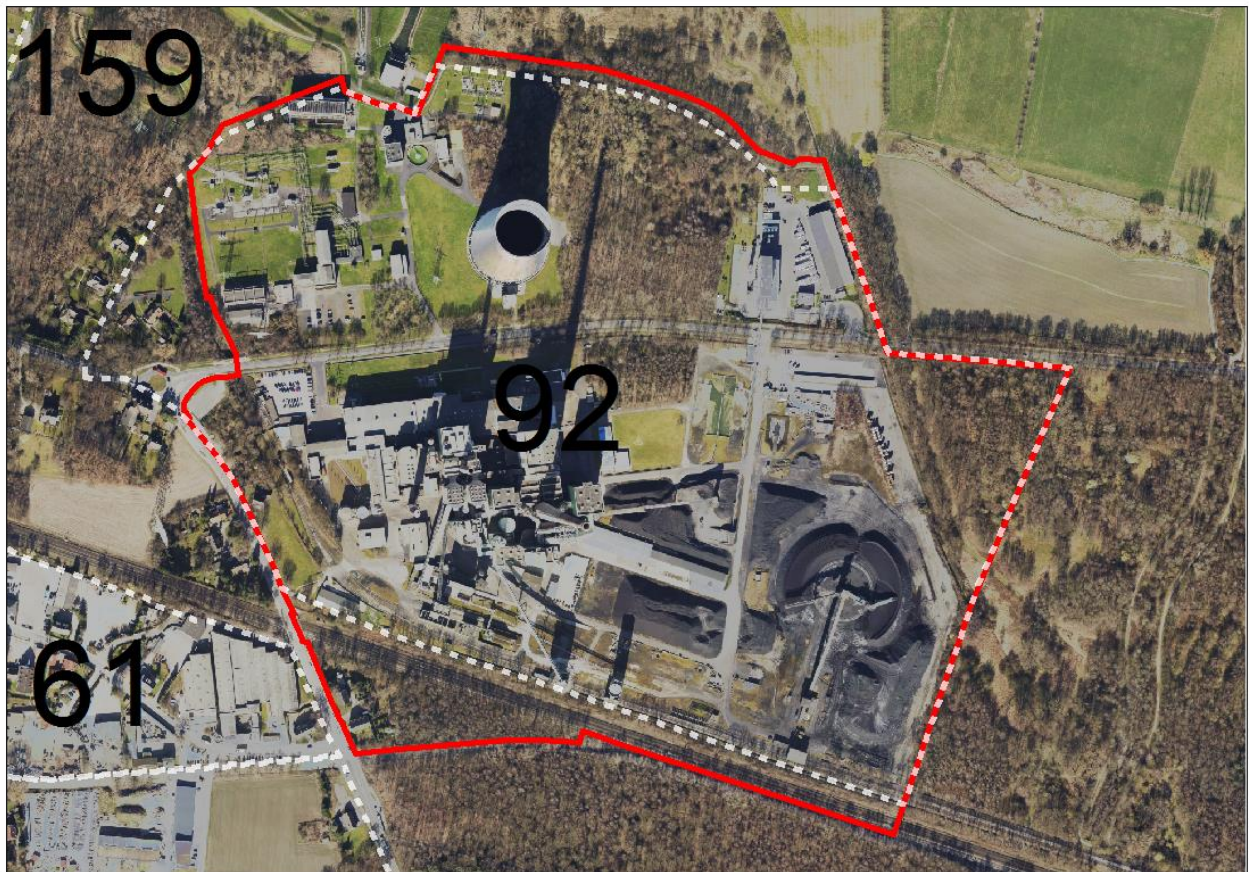
Die östliche Begrenzung des Geltungsbereichs verläuft deckungsgleich mit der Begrenzung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 92 und umfasst neben den entsprechenden Betriebsflächen des stillgelegten STEAG-Kohlekraftwerks auch eine ca. 2,1 ha große bewaldete Fläche.

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.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (rote Linie) sowie Überlagerung mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen (weiße, gestrichelte Linie)

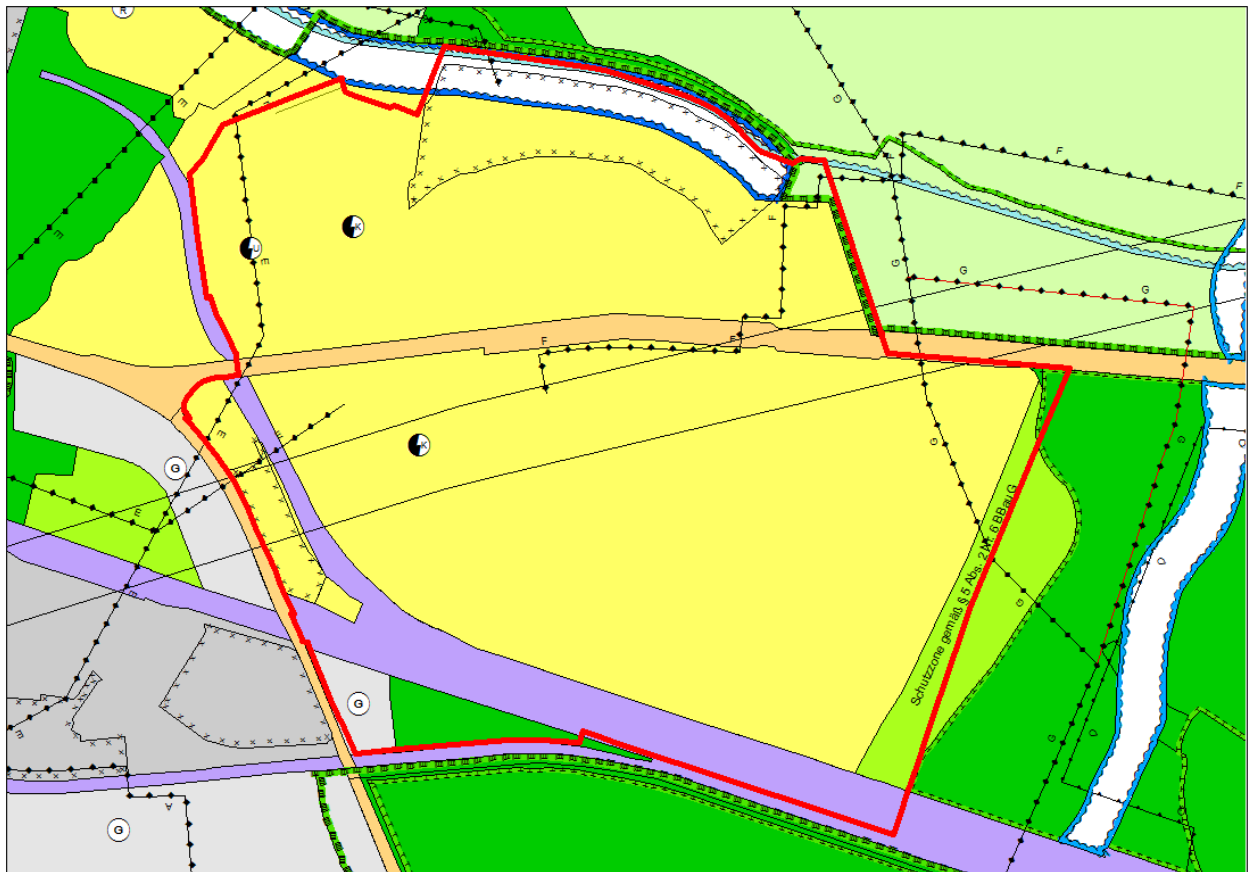
Planungsrechtliche Grundlagen

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.

Der Großteil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan Lünen Nr. 92 „Kraftwerk STEAG“. Die Gleisanlagen der Deutschen Bahn (Güterbahnstrecke Oberhausen-Osterfeld – Hamm) sowie die Dreiecksfläche südlich der Gleisanlagen liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Überlagerung des Flächennutzungsplanes mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 237 „Kooperationsstandort Gewerbepark Lippolthausen“ beabsichtigt die Stadt Lünen 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. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist das in Erarbeitung befindliche städtebauliche Entwicklungskonzept „Wirtschaftsstandort Lippolthausen 2030“ zu Grunde zu legen und die in Aufstellung befindlichen Ziele des Sachlichen Teilplans „Regionale Kooperationsstandorte“ zum Regionalplan Ruhr zu berücksichtigen.

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.

Das Bauleitplanverfahren ist planungsrechtlich 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 ehe-

maligen 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. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher ein großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet mit einer hohen Flächenausnutzung vorgesehen.

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, Immissionschutz, 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 des § 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 Erarbeitungsverfahrens des Bebauungsplanes Lünen Nr. 237 „Kooperationsstandort Gewerbepark Lippolthausen“ die inhaltlichen Ziele der Bauleitplanung weitergehend definiert.



Ausschnitt aus dem räumlichen Strukturplan des Entwicklungskonzeptes

Die Firma Hagedorn hat die Flächen des ehemaligen STEAG-Kraftwerkes in Lippolthausen Ende 2019 erworben, mit dem Ziel die Flächen als Gewerbe- bzw. Industriegebiet aufzubereiten und zu vermarkten. Die Unternehmensgruppe Hagedorn als Revitalisierungsspezialist übernimmt dabei gemeinsam mit Investoren die gesamte Prozesskette vom Gebäuderückbau bis zur gewerblich-industriellen Entwicklung der Fläche. Der Abriss und die Sanierung der Altlasten auf dem Kraftwerksgelände sind die Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung der Flächen. Die Abrissarbeiten schreiten zügig voran und sind mit der Altlastensanierung zu verknüpfen. Hierfür ist ein mit dem Kreis Unna und der Stadt Lünen abgestimmtes Sanierungskonzept erforderlich, welches die beabsichtigte zukünftige Flächennutzung berücksichtigt.

Klimaverträglichkeit

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 237 "Kooperationsstandort Gewerbe- und Industriestandort Lippolthausen" wird bestehendes Planungsrecht geändert. Die im Bebauungsplan Lünen Nr. 92 „Kraftwerk STEAG“ größtenteils als Versorgungsfläche (Elektrizitätswerk und Nebenbetriebe) festgesetzte Fläche wird mit Flächen für eine gewerbliche oder industrielle Nutzung (gemäß § 8 bzw. § 9 BauNVO) überplant. Eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen findet nicht statt. Vor dem Hintergrund des Vorzugs der Innenentwicklung schafft der Bebauungsplan neue, verdichtete Entwicklungsmöglichkeiten in einer integrierten Lage. Zur Entwicklung eines Gewerbe- und Industriestandortes für die Ansiedlung großflächiger Betriebe werden auch zurzeit unversiegelte Bereiche auf dem ehemaligen Kraftwerksgelände in Anspruch genommen. Ziel der Planung ist es, 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.

Im Bebauungsplanverfahren und bei der Planung des konkreten Bauvorhabens 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 Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

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, den Bebauungsplan Lünen Nr. 237 „Kooperationsstandort Gewerbepark Lippolthausen“ aufzustellen und die erforderlichen Verfahrensschritte durchzuführen.