

VERWALTUNGSVORLAGE VL-62/2018

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL		
Stadtplanung	17.05.2018	öffentlich		
GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	beschließend	03.07.2018	4/18	2

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Bebauungsplan Nr. 228 "Preußenhafen"

a) Aufhebung des am 30.11.2004 gefassten Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 193 „Preußenhafen“.

b) Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 228 „Preußenhafen“.

c) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Planungskosten (Einnahmen): 50.609,- €

Infrastrukturbeitrag (Einnahmen): Der Beitrag von 1.054.568,- € soll tlw. in Form einer Flächenabtretung erfolgen.

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

Die Inklusionsverträglichkeit wird im Rahmen der internen Beteiligung mit den Fachabteilungen abgestimmt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

a) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt den am 30.11.2004 gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 193 „Preußenhafen“ aufzuheben.

b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Lünen- Süd. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Lünen Nr. 228 „Preußenhafen“.

c) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Bürgermeister

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lünen-Süd, Gemarkung Lünen, Flur 21 und 22 und wird begrenzt:

- im Norden durch das Becken des Preußenhafens,
- im Osten durch die Bahnlinie Dortmund- Münster,
- im Süden durch den vorhandenen Getränkehandel und
- im Westen durch die Gärten der vorhandenen Bebauung, die Hafenstraße und die Bebelstraße.

Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 228 „Preußenhafen“



Stand: Luftbild 2015, Kataster 2018

Planungsrechtliche Grundlagen

Die Freifläche zwischen dem einzeln stehenden Gebäude an der Bebelstraße bis zur Hafenstraße ist in einer Bautiefe gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. Die Hafenstraße und eine kleine Teilfläche im Südwesten liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.

74 „Bebelstraße- Hafenstraße“, 1. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 228 „Preußenhafen“ soll nach seiner Rechtskraft den bestehenden Plan in einem Teilbereich ersetzen. Das übrige Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche und an der Nahtstelle zum Getränkehandel eine Grünfläche, die gleichzeitig Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes beinhaltet, dar.

Planungsanlass

Das Thema „Wohnen am Preußenhafen“ entstand schon im Jahr 2000 im regionalen Zusammenhang als „Fluss-Stadt-Land“-Projekt, das aus einer Bewerbung um die „Regionale 2004/ 2006 – Kultur- und Naturräume in NRW“ hervorging. Nach dem Bau der Kanalpromenade und des Wasserwanderrastplatzes im Preußenhafen sollte diese Freizeitnutzung durch eine angrenzende „Hafen affine Bebauung“ und eine südlich anschließende Wohnbebauung ergänzt werden.

Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung bereits 2004 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich beschlossen. Mit dem damaligen Entwurf wurde das Verfahren dann bis zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung geführt. Es zeigte sich jedoch, dass sich die Planung aufgrund der Restriktionen durch die Immissionsvorbelastung der Bahnlinie, der Bebelstraße und der gewerblichen Nutzung, die Hochspannungsleitung und die unzureichende Anbindung an die äußere Erschließung, nicht wirtschaftlich tragfähig umsetzen ließ. Aufgrund dessen wurde diese ursprüngliche Planung nicht weiterverfolgt. Auch ein weiterer vorgestellter Entwurf eines interessierten Bauträgers scheiterte seinerzeit an den eher schwierigen Rahmenbedingungen.

Etwa 2008 wurden von Seiten der Stadt daher alternative Nutzungsvorstellungen für das Gelände entwickelt. Anstelle einer Wohnbebauung sollte eher klassisches Gewerbe und hafenauffine Nutzungen ermöglicht werden. Die vorhandene Freizeitnutzung sollte um Gastronomie, Boots- und Fahrradverleih, Wohnmobilstellplätze, Freiraum für temporäre Nutzungen (Festwiese) und Parkplätze für den Hafen ergänzt werden. Auch diese Überlegungen wurden dann jedoch von Seiten des Grundstückseigentümers nicht weiterverfolgt.

Im Jahr 2016 wurde das ursprüngliche Ziel einer Wohnbebauung wieder aufgegriffen. Dazu hat der Grundstückseigentümer ein Büro beauftragt, das den folgenden Entwurf erarbeitet hat.

Aktuelle Planung

Entlang der Bebelstraße ist eine gemischte Nutzung mit Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden vorstellbar. Im rückwärtigen Bereich soll ein Wohngebiet entstehen. Büronutzungen oder Dienstleistungsangebote sollen aber auch hier möglich sein, soweit das Wohnen dadurch nicht gestört wird. Ein Restaurant ist in der Entwurfsplanung ebenfalls vorgesehen. Die Bebauung soll im Wesentlichen aus drei- bis viergeschossigen Gebäuden bestehen, wobei die Stellung der Baukörper in Teilbereichen noch zu überprüfen ist, um den Anforderungen an den Schallschutz gerecht zu werden.

Die Haupteerschließung zu dem geplanten Baugebiet soll über eine neue Zufahrt im nördlichen Bereich gegenüber der Sedanstraße erfolgen. Entlang dieser Erschließungsstraße werden Mehrfamilienhäuser mit Blick auf den Kanal angeordnet und schaffen somit eine deutliche Raumkante zum Kanal. Über diese Erschließungsstraße kann der Hafenbereich direkt erreicht werden und der Besucherverkehr wird so von dem Wohngebiet getrennt. Aufgrund

der Hochspannungsleitung, die im Plangebiet in unmittelbarer Kanalnähe über das Plangebiet führt, sowie einem bestehenden Biotop ist eine Wohnbebauung nicht direkt an der Hafenpromenade möglich. Entlang der Promenade und unter den Hochspannungsleitungen sollen multifunktional nutzbare Flächen, Grünflächen und Stellplätze für Wohnmobile ermöglicht werden. Für Besucher der Freizeitnutzungen wird eine Stellplatzanlage in Bahndammnähe vorgesehen.

Der innere Bereich des Baugebietes wird über eine Ringstraße erschlossen, die von einem Quartiersplatz unterbrochen wird. Innerhalb des Wohnquartiers umschließen größere Wohngebäude großzügige Grünanlagen, die durch ein Fußwegenetz untereinander verbunden sind. Die Innenbereiche bieten durch ihre Größe und Gestaltung (z.B. Wasserbecken) eine hohe Aufenthaltsqualität. Der ruhende Verkehr wird im Wesentlichen dezentral auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Für die größeren Wohnblöcke sind Tiefgaragen vorgesehen, um die Blockinnenbereiche von PKWs freizuhalten. Nach Süden wird die Wohnbebauung durch einen begrünten Wall zu dem bestehenden Getränkehandel hin abgeschirmt. Hinter dem Wall ist eine weitere neue Lagerhalle geplant.

Städtebaulicher Vorentwurf, 8.Mai 2018, postweltlers / partner

Für die Anbindung des Plangebietes an die Bebelstraße wurden verschiedene Varianten untersucht. Die Variante 1, die eine vorfahrtsgeregelte Kreuzung umfasst, ist aufgrund der hohen Belastung der Bebelstraße und der daraus resultierenden mangelnden Leistungsfähigkeit sowie schlechten Querungsmöglichkeiten für Fußgänger nicht weiter zu verfolgen.

In der Variante 2 wurde die Realisierung eines Kreisverkehrs untersucht. Der Verkehr ließe sich zwar durch einen solchen leistungsfähig abwickeln, jedoch ist aufgrund des zu geringen Platzangebotes der Umbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr nicht möglich. Auch die unterschiedlichen Verkehrsstärken in Haupt- und Nebenrichtung sind sehr ungünstig für einen Kreisverkehr.

Die Varianten 3 und 4 beinhalten zwei verschiedene Signalisierungsarten. Variante 3 betrachtet die Errichtung einer Fußgängerschutzanlage. So kann die Querung der Fußgänger bestmöglich gesichert werden und den Fahrzeugen der Nebenrichtung wird ein Einbiegen im Schutze des „Grün“ für Fußgänger ermöglicht. Die Leistungsfähigkeit ist gegeben und die Rückstaulängen auf der Bebelstraße sind vertretbar.

Bei der Vollsignalisierung in Variante 4 wird eine Zwei-Phasen-Steuerung vorgesehen. Die Fußgänger werden bedingt verträglich mit dem parallelen Fahrverkehr geführt. Es kann durch diese Steuerung die Qualitätsstufe C erreicht werden, jedoch ist die Sicherheit der Fußgänger gegenüber Variante 3 reduziert und deren Wartezeit deutlich länger. Außerdem ist mit Rückstaus in der Bebelstraße mit einer Länge von bis zu 220 m zu rechnen.

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten empfiehlt der Gutachter die Variante 3, Realisierung einer Fußgängerschutzanlage, weiter zu verfolgen. Den Fußgängern wird so ein guter Schutz bei geringer Wartezeit geboten und die Nebenrichtung erhält die Möglichkeit des Einbiegens. Der Verkehrsfluss in der Bebelstraße wird geringstmöglich gestört.

Schallschutz

Aufgrund der Emissionsvorbelastung durch Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm (Straße, Schiene, Kanal) wurde eine Lärmtechnische Ersteinschätzung erarbeitet. Darin wurde festgestellt:

- An der Grenze zu dem Getränkehandel wird bei einer zweigeschossigen Bebauung ein aktiver Schallschutz erforderlich, Dieser kann z.B. in Form einer 6 m hohen Wall/Wand Kombination oder durch die geplante Halle selbst erfolgen. Bei einer höheren Bauweise werden weitere Maßnahmen notwendig.
- Die Außengastronomie bzw. die Sitzmöglichkeiten und Aufenthaltsbereiche rund um den Kiosk und Imbiss des Preußenhafens bewirken keine lärmtechnische Beeinträchtigung. Die Lage des Außenbereiches des im Entwurf dargestellten Restaurants ist nicht zu empfehlen.
- Durch die Sportbootnutzung ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte.
- Insbesondere an den zu den Emissionsbändern (Straße und Schiene) gerichteten Gebäudefronten werden die Orientierungswerte überschritten. Da aktive Schallschutzmaßnahmen hier nicht möglich sind, kann eine Verbesserung nur über das Schall-

dämmmaß der Außenbauteile und eine entsprechende Grundrissgestaltung erzielt werden.

Weiteres Verfahren

Die Überplanung des ehemaligen Kohleumschlaghafens entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden sollen, zu denen u.a. auch Brachflächen gehören.

Auch entspricht die Planung den folgenden Zielen des nachhaltigen Wohnflächenmanagements:

- Ziel 1.3 Mobilisierung innerörtlicher Entwicklungspotenziale.
- Teilziel 1.3.1 Förderung des urbanen Wohnens durch Reaktivierung von Flächenpotenzialen in der Innenstadt und den Ortsteilen (Baulücken, Reserveflächen, Brachflächen).
- Teilziel 2.4.1 Schaffung von Wohnraumangeboten am Wasser.

Darüber hinaus ist im Masterplan Wohnen, der dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 10.4.2018 vorberatend vorgelegen hat, der Preußenhafen den Flächen der Priorität 1 zugeordnet, die für eine kurzfristige Entwicklung bis 2025 vorgeschlagen werden. Es wird allerdings auch darauf hingewiesen, dass die großen Potenzialflächen Wethmar Ost, Sedanstraße und Preußenhafen nach Möglichkeit zeitlich versetzt entwickelt werden sollen, um eine bessere Auslastung der Infrastruktur zu erreichen.

Da hier jedoch andere Gebäudetypen und Wohnformen als z.B. an der Sedanstraße vorgesehen sind und auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen möglich sein sollen, wird hier keine direkte Angebotskonkurrenz gesehen. Daher empfiehlt die Verwaltung dennoch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu beschließen.

Der Grundstückseigentümer möchte das Baugebiet nicht selber entwickeln. Daher sind frühzeitig die städtischen Ziele und Gestaltungsanforderungen zu formulieren, so dass sie einem zukünftigen Investor als Richtlinie für die konkretere Planung dienen können.

Als nächster Schritt soll in einem Scoping Termin mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erörtert werden.

Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB ist auch das integrierte Stadtteilentwicklungskonzept für Lünen Süd zu beachten. Als eine der Maßnahmen ist die Entwicklung einer Multifunktionsfläche für Freizeit und Tourismus, sowie die Schaffung von Wohnmobilstellplätzen aufgeführt. Die einzelnen Ansprüche die die verschiedenen potenziellen Nutzergruppen an diese Fläche stellen, sollen in einem kooperativen Prozess ermittelt werden. Die Ergebnisse sollen, soweit möglich, im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

Die Metropole Ruhr hat sich erfolgreich um die Ausrichtung der Internationalen Gartenschau (IGA) 2027 beworben. Gemeinsam mit der Nachbarstadt Bergkamen ist die Stadt Lünen Standort eines sog. IGA -Zukunftsgartens. Damit ist sie einer von sechs geplanten zentralen IGA Spielorten in der Metropole Ruhr. Der Betrachtungsraum liegt zwischen der Lippe im Norden und dem Datteln-Hamm- Kanal im Süden sowie der Halde Großes Holz im Osten und dem Preußenhafen im Westen. Aktuell erarbeitet eine Bürogemeinschaft im Auftrag des RVR eine touristisch- freiraumplanerische Konzeptstudie für den Zukunftsgarten Bergkamen-

Lünen, die auch Aussagen zur Einbindung des Preußenhafens in die IGA enthalten wird. Die Ergebnisse werden im Sommer 2018 vorliegen. Die einzelnen Elemente der Planung sollen in den kommenden Jahren auf Machbarkeit überprüft und in Wettbewerbsverfahren konkretisiert werden, sofern die Landesregierung eine grundsätzliche Förderzusage für die Ausrichtung der IGA 2027 erteilt. Vor diesem Hintergrund sind im Bauleitplanverfahren die Ergebnisse aus den IGA-Planungen zu berücksichtigen.