

VERWALTUNGSVORLAGE VL-162/2019

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Stadtplanung	04.10.2019	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	beschließend	29.10.2019	8/19	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Bebauungsplan Lünen Nr. 229 "Viktoria-Ost"

- a) Teilung des Geltungsbereiches**
- b) Zustimmung zum Entwurf**
- c) Ergebnis der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**
- d) Beschluss zur Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Noch nicht abschließend abschätzbar. Bisherige Kosten für erforderliche Gutachten liegen im Budgetansatz.

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

keine direkte beschlussbezogene Relevanz

KLIMAVERTRÄGLICHKEIT

Die Auswirkungen auf die Klimaverträglichkeit sind in Kapitel 6 in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

- a) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt die Teilung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ in zwei Teilpläne: Teil A (Forensik) und Teil B (Wohnen/Gewerbe).
- b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt stimmt dem vorliegenden Entwurf für den Teil A zu.
- c) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt nimmt das Ergebnis der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis und schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.
- d) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt den Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil A gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Bürgermeister

Verfahren

Der Rat der Stadt Lünen hat in seiner Sitzung am 03.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ beschlossen. Die bereits am 10.04.2018 beschlossene 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria Ost“ sollen kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Forensik auf der GfV/RWE-Fläche (Teil A) geschaffen und im weiteren Verfahren die Entwicklung der Wohn- und Gewerbeflächen im Teilbereich B (RAG-Grundstück) erarbeitet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 11.06.2018 bis einschließlich 13.07.2018 durchgeführt. Zusätzlich fand am 11.07.2018 eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Entwicklung der Fläche Viktoria in der Stadtkirche St. Georg statt. Vorgestellt wurden sowohl das Zielkonzept für den Bebauungsplan Nr. 229 „Viktoria-Ost“ als auch die Planungen für die im Parallelverfahren durchzuführende 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Viktoria“.

Hier wurden in drei thematischen Blöcken (Landschaftspark, Forensik, Altlasten/ Grundwassersanierung) Fragen, Anregungen und Kritikpunkte erörtert und dokumentiert. Unter anderem ging es um Fragen zu den Themen Altlasten und dem Verbleib des Grubenwehrheims, aber auch die anstehende Grundwassersanierung und weitere Fachfragen wurden thematisiert.

Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange lag der Entwurf des Bebauungsplanes vom 18.03. bis einschließlich 18.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vor.

Bedenken äußerte vor allem der Kreis Unna, Untere Bodenschutzbehörde im Hinblick auf die vorhandene Altlastensituation und die erforderliche Vorgehensweise zur Altlastenbearbeitung. Gespräche mit dem Kreis Unna und dem Grundstückseigentümer GfV konnten dazu beitragen, dass die geforderte Gefährdungsabschätzung für die westlich der Forensik gelegene Grünfläche inzwischen beauftragt und vorgelegt wurde (Ahlenberg Ingenieure, 30.08.2019). Zudem hat man sich im Hinblick auf das weitere Verfahren zur Altlastenbearbeitung darauf geeinigt, die gesamte Viktoria-Fläche in zwei – eigentümerbezogene – Sanierungsplangebiete aufzuteilen (Sanierungsplangebiet GfV und Sanierungsplangebiet RAG). Innerhalb des Sanierungsplangebietes GfV sollen in zwei Phasen Sanierungspläne erarbeitet werden. Die abgestimmte Vorgehensweise trägt dazu bei, dass entsprechend des Planungsfortschritts der jeweiligen Teilbereiche (B-Plan Nr. 229 Teil A, B-Plan Nr. 229 Teil B, IGA 2027) folgenutzungsorientierte Sanierungspläne erarbeitet werden können und eine Sanierung der Flächen im Zuge der Umsetzung der Planungen erfolgen kann. Der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 Teil A betreffende Sanierungsplan wird derzeit erarbeitet. Des Weiteren hat der Kreis Unna auf die Erforderlichkeit einer schalltechnischen Untersuchung hingewiesen. Diese liegt inzwischen vor (Möhler + Partner, 01.10.2019). Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden für die Durchführung die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sowie die von der Planung ausgehenden Schallemissionen (jeweils Verkehrs- und Anlagenlärm) rechnerisch prognostiziert und entsprechend einschlägiger Regelwerke beurteilt. Es wurden Schallschutzmaßnahmen zur Lösung der vorliegenden Lärmkonflikte erarbeitet.

Bedenken äußerte zudem das Regionalforstamt hinsichtlich der Inanspruchnahme von Wald. Dieser ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen und entsprechend in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht, der zur frühzeitigen Beteiligung noch nicht vorlag, darzu-

stellen. Zudem wird auf den einzuhaltenden Sicherheitsabstand zwischen den angrenzenden Waldbereichen und der geplanten Bebauung hingewiesen. Um Gefahren auszuschließen, ist ein Sicherheitsabstand zwischen Baugrenze und Waldrand von 30 m erforderlich. Die Bedenken wurden in der vorliegenden Planung sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan berücksichtigt. Der Sicherheitsabstand wird durch einen Waldumbau im Gefahrenbereich in einen gestuften Waldrand umgesetzt. Der durch die Umsetzung der Planung erforderliche Waldausgleich wird berücksichtigt.

Der Landesbeauftragte für den Maßregelvollzug (LBMRV) weist in seiner Stellungnahme auf fehlende Informationen im Hinblick auf die Beurteilung des in Rede stehenden Alternativstandortes auf dem GfV-Grundstück hin. Gespräche zwischen dem Grundstückseigentümer GfV und dem LBMRV konnten dazu beitragen, dass dem Landesbeauftragten inzwischen weitergehende Informationen übergeben werden konnten. Ein Gespräch zwischen der Stadt Lünen und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst konnte zur Ausräumung von Bedenken im Hinblick einer Bebaubarkeit des GfV-Grundstücks aufgrund der vermuteten Kampfmittelbelastung beitragen. Die geforderten Gutachten Artenschutzprüfung und Lärmgutachten liegen inzwischen auch vor. Das Lärmgutachten berücksichtigt das vom LBMRV vorgegebene Lärmschutzniveau für die Forensik. Die Gutachten sind im weiteren Verfahren Gegenstand der Unterlagen zur Offenlage. Die geäußerten Bedenken in Bezug auf das weitere Verfahren zum Sanierungsplan konnten im Rahmen der geführten Gespräche geklärt werden. Unabhängig von einer abschließenden Entscheidung durch das Land NRW für den alternativen Standort der Forensik auf dem GfV-Grundstück hat der Grundstückseigentümer GfV eine Sanierungsplanung für die angestrebte Folgenutzung „Forensik“ beauftragt. Erste Ergebnisse werden für November 2019 erwartet und sollen als Grundlage für die weiteren Grundstücksentscheidungen / -verhandlungen dem LBMRV zur Verfügung gestellt werden.

Einzelheiten zu den Stellungnahmen des Kreises Unna und dem Regionalforstamt sowie alle weiteren Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit und den daraus folgenden Beschlussvorschlägen sind der Anlage (Abwägungstabelle) zu entnehmen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Teilung des Bebauungsplanes

Aufgrund der Unterschiedlichkeit der beiden Teilpläne und der komplexen Anforderungen an die Aufbereitung der Fläche, verbunden mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Maßregelvollzugsanstalt (Forensik) kurzfristig zu schaffen, soll nun der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 aufgeteilt werden. Dazu wird der Bebauungsplan Nr. 229 in zwei Teilbereichen, beginnend mit dem Teil A (Forensik), zeitlich möglichst eng aufeinanderfolgend aufgestellt.

Teil A umfasst die für die Forensik erforderliche Fläche auf dem RWE-Gelände im Süden des Plangebietes sowie die dafür erforderlichen Erschließungsflächen und den so genannten Canyon. Ausgenommen ist eine Teilfläche im Einfahrtsbereich, südlich der vorhandenen Erschließung.

Das Plangebiet für den Teilbereich A mit einer Größe von rund 8,4 ha wird begrenzt:

- im Norden durch den vorhandenen Parkplatz und im
- Osten durch die bestehende gewerbliche Nutzung und die Zwolle Allee.
- Im Süden und Westen verläuft die Grenze des Plangebietes entlang der vorhandenen Vegetation und Geländestruktur.

Durch den Anschluss an die Zwolle Allee verfügt der Teilbereich A bereits über eine vorhandene Anbindung, die sowohl zur Erschließung der Forensik als auch der Gesamtfläche genutzt werden soll. Das Bebauungskonzept für die Forensik wird zudem vom Land NRW vorgegeben. Bezogen auf die anstehende Sanierungsplanung können hier im zeitlichen Ablauf gesehen, früher konkrete Maßnahmen formuliert werden, da die Folgenutzung bekannt ist. Die Folgenutzung „Forensik“ bildet eine konkrete Bewertungsgrundlage sowohl für das erforderliche Schallgutachten und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen als auch für den Sanierungsplan, der derzeit für den Teil A erarbeitet wird.

Teil B umfasst den nord-östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes, der überwiegend aus der RAG-Fläche besteht und den vorhandenen Parkplatz sowie den Bestandsbetrieb an der Zwolle Allee umfasst. Auf einer Fläche von rund 14,6 ha sollen hier aus Sicht der Stadt die planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnen und nicht störende gewerbliche Nutzungen geschaffen werden und der Gewerbebestand gesichert werden. Die Planungen des Gewerbegebietes im Teil B sind noch nicht so weit vorangeschritten und unterliegen noch diversen Unsicherheiten. So können die im Untergrund verbliebenen baulichen Anlagen der ehemaligen Zechengebäude zu einem erhöhten finanziellen Aufwand hinsichtlich der Gründung von gewerblichen Gebäuden und infolgedessen zu Verzögerungen im Zeitablauf führen. Auch im Hinblick auf die erforderliche Sanierungsplanung führt dies zu zeitlichen Verzögerungen, da eine Nachfolgenutzung aktuell noch nicht abschließend zu benennen ist. Zusätzlich wird die Ausgestaltung eines Gewerbegebietes hinsichtlich innerer Erschließung, Ver- und Entsorgung Zeit in Anspruch nehmen. Zudem würde der positiv beschiedene Bauvorbescheid für die Forensik auf der RAG-Fläche einem Satzungsbeschluss für den Teilbereich B aktuell rechtlich noch entgegenstehen. Zumal der Eigentümer derzeit noch davon ausgeht, dass die Forensik auf seiner Teilfläche errichtet werden soll.

Die aktuell noch laufenden Eigentümerverhandlungen führen bereits heute zu zeitlichen Behinderungen für die gesamte Entwicklung der Viktoria-Fläche, vor allem jedoch im Hinblick auf die Beauftragung einer Sanierungsplanung. Dennoch werden die erforderlichen Gutachten für die Gesamtfläche ausgeschrieben und vergeben. Die weitere Bearbeitung des Teil B wird damit gewährleistet.

Im Ratsportal der Stadt Lünen sind folgende Unterlagen als pdf-Datei hinterlegt:

- Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung
- Umweltbericht:
zum Bebauungsplan Nr. 229 „Viktoria Ost“ - Teil A,
Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG, Umweltplanung, Bochum, Oktober 2019
- Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Verwaltung (Abwägungstabelle)
- Machbarkeitsstudie Entwässerung:
Machbarkeitsstudie für das geplante Bebauungsgebiet Nr. 229 „Viktoria Ost“ in Lünen,
KONSTA Planungsgesellschaft mbH, Gelsenkirchen, Januar 2019
- Orientierende Gefährdungsabschätzung – geplanter Forensik-Standort auf dem Gelände der ehemaligen Schachanlage und Kokerei Victoria 1/2 in Lünen: Ahlenberg Ingenieure GmbH, 08.10.2018. (GfV-Grundstück)
- Zusammenfassender Kurzbericht zur geotechnischen Untergrundsituation und zur orientierenden Gründungsberatung für die Gebäude einer Forensik - geplanter Forensik-Standort auf dem Gelände der ehemaligen Schachanlage und Kokerei Victoria 1/2 in Lünen: Ahlenberg Ingenieure GmbH, 14.09.2018. (GfV-Grundstück)
- Orientierende Gefährdungsabschätzung – ehemalige Schachanlage und Kokerei Victoria 1/2 in Lünen; B-Plan Nr. 229 Teil A, Grünfläche westlich Forensik: Ahlenberg Ingenieure GmbH, 30.08.2019. (GfV-Grundstück)
- Begründung Sanierungsplangebiet GfV: (Ahlenberg Ingenieure GmbH, Oktober 2019)

- Lärmgutachten
Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan Nr. 229 „Viktoria-Ost“ Teil A: Möhler und Partner Ingenieure AG, Wuppertal 01.10.2019
- Artenschutzprüfung :
Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 1+2 zum B-Plan 229 Teil A „Viktoria-Ost“ in Lünen
AgL Büro für Umweltgutachten, Saerbeck, Oktober 2019
- FFH-Vorprüfung:
FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 229 „Viktoria Ost“ - Teil A,
Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG, Umweltplanung, Bochum, Oktober 2019

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 229 „Viktoria-Ost“ in zwei Teilpläne zu beschließen, um kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine forensische Klinik auf dem weiter von der Wohnbebauung entfernten Standort auf dem RWE/GfV-Grundstück zu schaffen.

Des Weiteren empfiehlt die Verwaltung dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen, das Ergebnis der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis zu nehmen und sich der Stellungnahme der Verwaltung anzuschließen. Außerdem empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan Lünen Nr. 229 „Viktoria-Ost“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.