



Amtsblatt

Nr. 33/2024

07. Oktober 2024

ausgegeben am:

Nr.	Gegenstand	Seite
1.	Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans Lünen Nr. 226 „Am Diek West“ Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	249

Herausgeber: Der Bürgermeister der Stadt Lünen

Das Amtsblatt ist kostenlos erhältlich bei der Stadt Lünen, Willy-Brandt-Platz 1, 44532 Lünen
am Servicepoint des Rathauses,
im Internet unter www.luenen.de/amtsblatt oder per E-Mail: amtsblatt@luenen.de

Auskunft Telefon: 02306 104-1310

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Lünen Nr. 226 „Am Diek West“

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat in seiner Sitzung am 04.09.2024 den folgenden Beschluss gefasst:

- a) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung stimmt dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu.
- b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geprüft und beschließt, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen.
- c) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung beschließt den Bebauungsplan Lünen Nr. 226 „Am Diek West“ gem. § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 zu beteiligen.

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Hauptschule Wethmar und soll mit der vorliegenden Bauleitplanung einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für die rund 16.800 m² umfassende Fläche soll Planungsrecht für (teilweise öffentlich geförderten) Wohnraum im Geschosswohnungsbau (u.a. zur Unterbringung von Geflüchteten) sowie als Miet-Reihenhäuser, für eine fünfzügige Kindertagesstätte und einen öffentlichen Spielplatz geschaffen werden.

Die Lage des Plangebietes ist dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen:



Das Plangebiet umfasst ca. 16.800 m² und liegt in der Gemarkung Altlünen, Flur 11, Flurstücke 733, 930, 931, 936 tlw. und 1122 und wird begrenzt:

- im Norden durch den Wald entlang der Bahnlinie,
- im Osten durch die Zufahrt ausgehend der Straße „Am Diek“,
- im Süden durch die Privatgrundstücke angrenzend an die Straße „Am Diek“ und
- im Westen durch die angrenzenden Kleingartenparzellen

Der südliche Erschließungsstich zur Dorfstraße wird durch die angrenzenden Privatgrundstücke begrenzt und nimmt Teile des westlich angrenzenden Grundstücks (ehem. Standort der Garagen) in Anspruch.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom **28.10.2024** bis einschließlich **29.11.2024** findet die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Während dieser Zeit besteht die Möglichkeit sich zu der Planung zu äußern.

Die Planunterlagen sind während des oben benannten Zeitraums im Internet unter <https://www.o-sp.de/luenen/> einsehbar.

Darüber hinaus hängen die Planunterlagen während des Beteiligungszeitraums auch im Technischen Rathaus der Stadt Lünen, Willy-Brandt-Platz 5, 3. Obergeschoss, bei dem Team Stadtplanung während der Dienststunden der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme und Erörterung öffentlich aus. Interessierten Bürger:innen wird gerne über Inhalt und Zweck der Planung Auskunft erteilt.

Ergänzend findet eine

öffentliche Informationsveranstaltung

zur Entwicklung der Fläche der ehemaligen Hauptschule Wethmar

am 30.10.2024 von 17-19 Uhr im

Gemeindehaus St. Gottfried, Auf dem Sande 5, 44534 Lünen, statt.

Vorgestellt werden sowohl die Planinhalte zum Bebauungsplan Lünen Nr. 226 „Am Diek West“ als auch das städtebauliche Konzept der geplanten Nutzungen.

Während des genannten Beteiligungszeitraums können Stellungnahmen zur Planung, insbesondere elektronisch (per E-Mail an stadtplanung@luenen.de oder über die Homepage der Stadt Lünen unter <https://www.o-sp.de/luenen/>), schriftlich oder im Technischen Rathaus der Stadt Lünen, Willy-Brandt-Platz 5 zur Niederschrift vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Diese Bekanntmachung und die Unterlagen zu diesem Bauleitplanverfahren sind auch über das zentrale Internetportal des Landes unter <https://www.bauleitplanung.nrw.de> zugänglich.

Offengelegt werden:

- die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung einschließlich Artenschutzprüfung (Stufe I)
- die vorhandenen umweltbezogenen Informationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen:

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan Lünen Nr. 226 gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

In der Begründung werden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Biotope, Natur- und Artenschutz, Boden, Fläche sowie Altlasten, Wasser, Klima und Luft / Klimaschutz und Klimaanpassung, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

Die nachfolgend aufgeführten Untersuchungen und Stellungnahmen, die im Rahmen des Verfahrens erarbeitet wurden bzw. eingegangen sind, wurden ergänzend zur Bauleitplanung verwendet. Die Auswirkungen der Planung auf alle nicht im Folgenden gesondert aufgeführten Schutzgüter wurden im Rahmen der Begründung untersucht.

Schutzgut Mensch

- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 07.11.2018
Hinweise zum Lärmschutz / Verkehr
- Stellungnahme vom Kreis Unna im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 13.11.2020
Hinweise auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen und die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen.
- Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Bebauungsplans Nr. 226 „Am Diek West“ in Lünen-Wethmar. Nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 18.05.2020, Aktualisierung von Februar 2024
*Verkehrserhebung des Status Quo sowie Hochrechnung der planbedingt zu erwartenden Verkehrsbelastungen an den umliegenden Knotenpunkten als Grundlage für das Lärmgutachten; Leistungsfähigkeiten und Verkehrsqualität an den Knotenpunkten, Alternativbetrachtung der Verkehrsführung.
Aktualisierung der Untersuchung um die im Bebauungsplan maximal möglichen Entwicklungsmöglichkeiten. Steigerung von zuvor betrachteten 63 Wohneinheiten auf die maximal möglichen 126 Wohneinheiten bei Ausschöpfung der Festsetzungen des B-Plans. Die Annahmen zur Kindertagesstätte bleiben unverändert.*
- Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 226 „Am Diek West“ der Stadt Lünen. Ingenieurbüro Stöcker, Haltern Am See, Juni 2024
Das Gutachten betrachtet einerseits die Auswirkungen durch die vorhandenen Schallquellen (Schiene/Straße) auf die geplanten Nutzungen und formuliert Handlungsempfehlungen für die Bauleitplanung. Andererseits wurden die Auswirkungen der Planungen auf das umgebende Straßennetz und die daran angrenzenden Bestands-Gebäude untersucht.

Schutzgut Boden

- Stellungnahme vom Kreis Unna im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 13.11.2020
Hinweise v.a. zur Altlastensituation
- HPC AG, Duisburg, 11.10.2019: Durchführung orientierender Untergrunduntersuchungen auf dem Gelände der ehem. Hauptschule Wethmar in Lünen;
- Dr. Melchers Geologen, Lünen, 05.12.2022: Fachgutachten. Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung, ergänzt um Anlage vom 14.09.2023
Aufgrund der Kennzeichnung (201565) des Geltungsbereiches im Altlastenkataster des Kreises Unna wurden Untergrunduntersuchungen durchgeführt, um die Untergrundbeschaffenheit zu erkunden und das mögliche Schadstoffpotenzial zu beschreiben sowie ggf. mögliche, erforderliche weitergehende Maßnahmen aufzuzeigen.
- Dr. Melchers Geologen, Lünen. 24.05.2024: Bodenmanagementkonzept (1. Bericht)

Aufgrund der Prüfwertüberschreitungen in vier Mischproben und der anvisierten Folgenutzung (Kita, Wohnen, Kinderspielfeld) werden Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen eines Bodenmanagementkonzepts formuliert. Mit der Umsetzung des Konzeptes wird eine uneingeschränkte Folgenutzung für die geplanten Nutzungen ermöglicht.

Schutzgut Wasser

- Stellungnahme vom Kreis Unna im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 13.11.2020
Hinweise zur abwassertechnischen Erschließung, Grundwasserschutz
- Wolfgang Sowa Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft, Verfahrenstechnik, Kulturtechnik und Tiefbau, Lippstadt, Juni 2021: Machbarkeitsprüfung - Abwasserableitung bauliche Entwicklungsgebiete Lünen-Ost, Regenentwässerung über ein zentrales RRB mit freiem Gefälle zum Graben „A“, u.a. B-Plan-Gebiet „Am Diek“.
Machbarkeitsstudie zur Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem im Auftrag des SAL
- Dr. Melchers Geologen, Lünen, 19.10.2023: Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (1. Bericht); • Ergänzung: 27.11.2023 (2. Bericht)

Schutzgut Natur- und Artenschutz

- Stellungnahme des Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Ruhrgebiet im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.10.2020
Hinweise zur Berücksichtigung der Belange des Waldes, nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- Artenschutzprüfung Stufe I von Januar 2024, Stadt Lünen
Nach den Artenschutzbestimmungen gem. § 44 BNatSchG hat eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange gem. der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (MKULNV und MWEBWV, 2010) zu erfolgen. Die Potentialanalyse der Artenschutzprüfung Stufe 1 hat ergeben, dass ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten aufgrund der vorliegenden Habitats und Strukturen ausgeschlossen werden kann. Gefährdungen von Einzelvorkommen oder Populationen der planungsrelevanten Arten werden durch die Planung nicht verursacht. Tötungen und Störungen sind weder baubedingt noch anlage- und betriebsbedingt zu erwarten. Unter Beachtung des § 38 BNatSchG können demnach Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Bekanntmachungsanordnung

Der vom Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung am 04.09.2024 beschlossene und oben bezeichnete Offenlegungsbeschluss für den Bebauungsplan Lünen Nr. 226 „Am Diek West“ wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Lünen, den 02.10.2024

Der Bürgermeister

gez.
Jürgen Kleine-Frauns