



# Stadt Kamen

Der Bürgermeister

Vorlage

**Nr. 8/2004**

Fachbereich Planung und Umwelt

vom: 08.03.2004

## Beschlussvorlage

öffentlich

nichtöffentlich

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Planungs- und Umweltausschuss

Bezeichnung des TOP

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lünen  
hier: Bericht der Verwaltung sowie Erörterung der abgegebenen Stellungnahme im Rahmen der  
Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Ergebnis des Mitwirkungsverbot nach § 31 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (in der  
Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert am 03.02.2004):

### **Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis  
und billigt die im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB  
abgegebene Stellungnahme.

### **Sachverhalt und Begründung (einschl. finanzielle Möglichkeit der Verwirklichung):**

Die Stadt Lünen stellt zurzeit den Flächennutzungsplan für ihr Gemeindegebiet neu auf. Zur  
Fristwahrung wurde im Dezember 2003 – unter Hinweis auf den Vorbehalt einer parlamen-  
tarischen Entscheidung - eine Stellungnahme seitens der Verwaltung der Stadt Kamen  
im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB abgegeben. Im  
Folgenden werden die Grundzüge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt  
Lünen erläutert. Die für die Stadt Kamen relevanten Bereiche werden hierbei einer näheren  
Betrachtung unterzogen.

### **Wohnbauflächen:**

Die Stadt Lünen hat als Orientierungsgröße für die Ausweisung zukünftiger Wohnbauflächen  
eine Bevölkerungsprognose durch das Büro „Wolters Partner“ erstellen lassen. Diese Prog-  
nose sieht einen erheblichen Bevölkerungszuwachs auf die Einwohnerzahl von 94.846 im  
Jahre 2015 vor (Bevölkerung im Jahr 2000: 92.017). Sie ist das Ergebnis der Gegenüber-  
stellung verschiedener Prognosevarianten, der maximalen Zuwanderung mit 391 Ein-  
wohnern Zuwachs pro Jahr, der gedrosselten Zuwanderung mit entsprechender ca. gleich-

bleibender Einwohneranzahl für das Jahr 2015 sowie der mittleren Zuwanderung mit einem durchschnittlichen Zuwachs von 187 Einwohnern pro Jahr, die letztendlich als Planungsgrundlage gewählt wurde. Wohingegen das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS) sowie die Bezirksregierung Arnsberg eine wesentlich moderatere zukünftige Bevölkerungsentwicklung für das Jahr 2015 prognostizieren (LDS 93.373 Ew., BR Arnsberg 93.500 Ew.).

Aus der Prognosevariante des Büros „Wolters Partner“ ergibt sich - laut Berechnungen der Stadt Lünen - ein Bedarf an Wohnungen von 3.186 bis zum Jahre 2015. Hieraus errechnet sich ein Bruttowohnbaulandbedarf von 74,93 ha. Hierzu addiert die Stadt Lünen noch einen Planungsspielraum von 15 % und ermittelt daher als Wohnbauflächenbedarf einen Wert von 86,17 ha. Tatsächlich werden im Plan allerdings 124,38 ha ausgewiesen, die sich wie folgt auf die einzelnen Ortsteile verteilen: 71,78 ha in Lünen-Mitte / Nord, 17,45 ha in Brambauer sowie 35,15 ha in Lünen-Süd. Es wird im Weiteren darauf aufmerksam gemacht, dass einige der Flächen mit Restriktionen behaftet sind, die eine hohe Verdichtung ausschließen bzw. die unter regionalplanerischem Vorbehalt stehen. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass am Ende des Flächennutzungsplanaufstellungsverfahrens die dargestellte Fläche dem ermittelten Bedarf entsprechen wird. Darüber hinaus wird argumentiert, dass ein erhöhtes Angebot den kommunalen Handlungsspielraum erhöht und sich insgesamt dämpfend auf den Bodenmarkt auswirkt.

Die vorbehaltlich der parlamentarischen Zustimmung abgegebene Stellungnahme der Stadt Kamen für den Bereich Wohnbauflächen lautet wie folgt:

*Im Zuge der Bevölkerungsprognose wird eine Zuwachsrate angenommen, die ca. doppelt so hoch ist wie die vom LDS bzw. durch die Bezirksregierung Arnsberg ermittelten Bevölkerungszuwächse. Diese vom Büro „Wolters Partner“ aufgestellte Prognose wird hierbei kaum näher erläutert und lediglich mit den bisher vom sonstigen Kreis Unna abweichenden Zuwachsraten der Stadt Lünen begründet. Auch die hierbei zusätzlich berücksichtigten und gegenüber gestellten Prognosen der „maximalen Zuwanderung“ sowie der „gedrosselten Zuwanderung“ tragen kaum zur Klärung bei.*

*Aus den erhöhten Prognosewerten der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung ergeben sich auch erhöhte Wohnbauflächenbedarfe, in die auch noch ein nicht unerheblicher Planungsspielraum eingerechnet wurde. Der so ermittelte Wohnbauflächenbedarf befriedigt entsprechend sogar höhere Zuwachsraten als durch „Wolters Partner“ in der „mittleren Prognosevariante“ dargestellt.*

*Die letztendlich dargestellten Wohnbauflächen übersteigen darüber hinaus den von Ihnen ermittelten Wohnbauflächenbedarf nochmals erheblich. Eine Akzeptanz seitens der Stadt Kamen kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn die dargestellten Wohnbauflächen auf ein nachvollziehbares Maß reduziert werden. Hierbei präferiere ich, aufgrund der gegebenen Plausibilität, die Bevölkerungszuwachsraten, die im Rahmen der Neuauflistung des GEP's für alle Gemeinden des Kreises Unna ermittelt wurden.*

### **Gewerbeflächen:**

Im Gegensatz zum bisherigen Flächennutzungsplan der Stadt Lünen sind kaum weitere Flächen dargestellt. Im Gegenteil, insgesamt werden 58,55 ha, die bisher als Gewerbe- und Industrieflächen dargestellt waren, im Planentwurf als v.a. Freiraum und neue Wohnstandorte gekennzeichnet. Ausnahme hiervon ist allerdings die Neudarstellung zweier kleinerer Flächen in Lünen-Mitte / Nord sowie in Lünen-Süd. Des Weiteren hat der Regionalrat in seiner Sitzung am 28.07.2003 den Aufstellungsbeschluss für den neuen Gebietsentwicklungsplan gefasst. In diesem soll ein Interkommunales Gewerbegebiet unter Beteiligung der Städte Dortmund und Lünen in Brambauer entstehen. Dieses soll den Industrieansiedlungsbereich Achenbach I/II arrondieren. Der Standort umfasst auf dem Gemeindegebiet der Stadt

Lünen eine Fläche von insgesamt 30 ha und wird vorbehaltlich der endgültigen Darstellung im neuen Gebietsentwicklungsplan auch im Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Lünen dargestellt.

Aus Sicht der Stadt Kamen ist zum Bereich der zukünftigen gewerblichen Entwicklung der Stadt Lünen keine Stellungnahme abgegeben worden, da Belange der Stadt Kamen nicht tangiert werden.

### **Sonderbauflächen:**

Bei der Darstellung von Sonderbauflächen ist v.a. die Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel von Relevanz. Zur Steuerung der Standortentwicklung des großflächigen Einzelhandels hat die Stadt Lünen, aufbauend auf das regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, ein lokales Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen. Neben der City als zentralen Versorgungsschwerpunkt und den Nebenzentren Brambauer und Lünen-Süd gibt es ein flächendeckendes Netz von Nahversorgungsstandorten. Ergänzt wird dieses System durch einige Standorte des großflächigen Einzelhandels. Die meisten hier ausgewiesenen Standorte sind aus Sicht der Stadt Kamen als relativ unproblematisch zu bewerten. Allerdings sind die Darstellungen bisher sehr undifferenziert durchgeführt, so dass noch näherer Erläuterungsbedarf vorhanden ist. Insbesondere trifft dieses auf die Standortausweisung eines Designer-Outlet-Centers (DOC) in der Lünener Innenstadt (Pfarrer-Bremer-Straße) mit einer Größe von 10.000 – 12.000 qm Verkaufsfläche zu. Hier besteht noch erheblicher Erläuterungsbedarf zur Sortimentsauswahl und -größe etc.

Des Weiteren soll eine größere Sonderbaufläche im Bereich der Rundturnhalle am Stadtpark ausgewiesen werden, die vermutlich als Hotel- und Veranstaltungsort ausgebaut werden soll, aber im Erläuterungsbericht kaum näher erörtert wird. Konkrete Entwicklungsziele und die daraus abzuleitende Zweckbestimmung sollen erst in einem späteren Bebauungsplanverfahren formuliert werden.

Die vorbehaltlich der parlamentarischen Zustimmung abgegebene Stellungnahme der Stadt Kamen für den Bereich Sonderbauflächen lautet wie folgt:

*Die Ausweisung von einzelnen Sonderbauflächen im Stadtgebiet bedarf einer näheren Erläuterung. So ist den Plansignaturen in den wenigsten Fällen die tatsächliche Zweckbestimmung zu entnehmen. Darüber hinaus wäre eine Darstellung von Sortimenten zur Prüfung der Sonderbauflächen notwendig. V.a. bezieht sich dieses auf die mit Abstand größte Sonderbaufläche (Pfarrer-Bremer-Straße) mit der Zweckbestimmung DOC – vermutlich Designer-Outlet-Center. Aber auch die zukünftige Sonderbaufläche Stadtpark ist mit keiner eindeutigen Zweckbestimmung belegt. Sollte hier der Hotel- und Veranstaltungsort ausgeweitet werden, ist dieses bereits auf Flächennutzungsplanebene mit einer eindeutigen Zweckbestimmung auszuweisen.*

### **Fläche für Windkraftanlagen:**

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortsteil Kamen-Methler befindet sich an der Straße „Im Erlensundern“ eine größere Fläche zur Errichtung von Windkraftanlagen. Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes sind keine Aussagen getroffen zur Flächengröße und Anlagendichte. Des Weiteren sind Aussagen über Gefährdungen und störende Auswirkungen auf Nachbargebiete nicht dargelegt.

Gleichzeitig mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitet die Stadt Lünen einen Grünrahmenplan. Dieser sieht für die Fläche eine Aufforstungsmaßnahme im Rahmen der Ausweitung des Waldbandes im Seseke Landschaftspark vor. Daher steht die Ausweisung des Flächennutzungsplanes im Konflikt mit den Ausweisungen des Grünrahmenplanes, der in dem Bereich auf Beschlüsse der Interkommunalen Arbeitsgemeinschaft Seseke Landschaftspark, in der auch die Stadt Kamen vertreten ist, beruht.

Die vorbehaltlich der parlamentarischen Zustimmung abgegebene Stellungnahme der Stadt Kamen für die betreffende Fläche für Windkraftanlagen lautet wie folgt:

*Im Bereich „Im Erlensundern“ ist eine Fläche für Windkraftanlagen dargestellt. Im Erläuterungsbericht fehlt m.E. eine eindeutige Aussage über die tatsächliche Größe der Fläche und v.a. über die zukünftige Anlagendichte. Da sich die Fläche zudem in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnbauflächen der Stadt Kamen im Ortsteil Methler befindet, ist eine Aussage zu möglichen Einflussfaktoren auf diese erforderlich. Aussagen zu Schattenwurfzeiten, möglichen Lichtreflexionen, Störungen des Landschaftsbildes etc. fehlen völlig. Des Weiteren steht die Fläche im Nutzungskonflikt mit der Aussage des beiliegenden Grünrahmenplans, auf dem die gesamte Fläche als Aufforstungsfläche für das zukünftige Waldband des Seseke Landschaftsparks dargestellt ist. Die langfristige Nutzung der Fläche als zusammenhängendes Waldgebiet, wie innerhalb der „Interkommunalen Arbeitsgemeinschaft Seseke Landschaftspark“ abgestimmt, würde in diesem Fall von der Stadt Kamen präferiert.*

#### **Fläche für Bahnanlagen:**

Im Bereich „Im Erlensundern“ ist eine geplante Intercity-Strecke der Deutschen Bahn AG dargestellt. Diese tangiert auch „Im Winkel“ Kamener Gemeindegebiet. Im Erläuterungsbericht zu Flächennutzungsplan wird dahingegen der Wegfall einer derartigen Streckenführung dargestellt.

Die vorbehaltlich der parlamentarischen Zustimmung abgegebene Stellungnahme der Stadt Kamen für die betreffende Streckenführung lautet wie folgt:

*Im Flächennutzungsplanentwurf ist im Bereich „Im Erlensundern“ eine geplante Intercity-Strecke der Deutschen Bahn dargestellt, wohingegen im Erläuterungsbericht der Wegfall einer derartigen Streckenführung im Südosten des Stadtgebietes erläutert wird. Da die geplante Strecke auch Kamener Gemeindegebiet tangiert und diese mir nicht bekannt ist, gehe ich davon aus, dass diese zukünftig nicht mehr dargestellt wird.*