

**Textliche Festsetzungen**

**Art und Maß der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 5, 6 und 7 BauNVO ausgeschlossen.
- In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.
- In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
- In dem Sondergebiet SO-Kombiprojekt ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Kino mit 1.000 Plätzen einschließlich der notwendigen Nebennutzungen zulässig. Im Erdgeschoss ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO großflächiger Einzelhandel, technisches Warenhaus<sup>1)</sup> zulässig. Die Sortimentsbeschränkungen werden gem. des Gem. Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008 – Einzelhandelsklassen NRW – und gem. der „Lüner Sortimentsliste“ vom 04.09.2014 vorgenommen. Zulässig sind demnach folgende Sortimente auf einer Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m<sup>2</sup>:

Zulässig sind danach folgende zentrenrelevante Kernsortimente:

- Computer und Zubehör
- Elektronik und Multimedia
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
- Elektrokleingeräte,

sowie folgende nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Elektrogroßgeräte
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel

Der Verkauf von Waren als ergänzendes Randsortiment ist auf einer Fläche von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

<sup>1)</sup> Lüner Sortimentsliste gem. Ratsbeschluss vom 04.09.2014

Folgende Einzelhandelsortimente sind nahversorgungsrelevant:

- Apotheke/waren
- Drogerieware, Körperpflegeartikel
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften

Diese Liste ist abschließend.

Folgende Einzelhandelsortimente sind zentrenrelevant:

- Apotheke/waren
- Drogerieware, Körperpflegeartikel
- Elektrogeräte
- Elektronik und Multimedia
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterwaren / Stoffe / Wolle
- Haushaltswaren
- Heimtextilien
- Hörgeräte
- Kinderwagen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- medizinische und orthopädische Artikel
- Modellbau inkl. Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterwaren / Stoffe / Wolle
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren / Schmuck
- Wohneinrichtungsartikel – Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen

Diese Liste ist abschließend.

Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant. Beispiele für nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- Anglerartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Bauelemente, Baustoffe
- Baumarktspezifisches Sortiment
- Bettenwaren / Matratzen
- Boote und Zubehör
- Campingartikel
- Elektrogroßgeräte
- Erotikartikel
- Gartenartikel / -geräte
- Gardinen / Dekostoffe
- Jagdartikel, Waffen und Zubehör
- Kamäne / Kachelöfen / Heizungen
- Kfz- / Caravan- und Motorradzubehör, Motorradbekleidung
- Kfz- und Motorradhandel
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Möbel
- Pflanzen / Samen
- Rolläden / Markisen
- Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Sportgroßgeräte
- Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge
- Topf- und Zimmerpflanzen
- Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere

Diese Liste ist lediglich erläuternd und daher nicht abschließend.

- In dem Sondergebiet SO-Kombiprojekt ist auf der Nordseite der überbaubaren Grundstücksfläche eine zurückgesetzte Baugrenze für das Erdgeschoss festgesetzt, um ein Luftgeschoss sicherzustellen.
- In dem Kerngebiet MK 2 ist auf der Südseite der überbaubaren Grundstücksfläche eine zurückgesetzte Baugrenze für das Erdgeschoss festgesetzt, um einen Arkadengang sicherzustellen.
- Für das Kerngebiet MK 1 (nur EG) wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 1,0 festgesetzt. Für das MK 2 wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 festgesetzt. Für das Sondergebiet SO-Kombiprojekt wird die GRZ mit 1,0 und die maximale GFZ mit 2,4 festgesetzt.
- Nach § 21 Abs. 1 und Abs. 4 Nr.1 BauNVO wird für das Sondergebiet SO-Kombiprojekt und die Kerngebiete MK 1 und MK 2 festgesetzt, dass die Garagenetage nach Abs. 1 nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind und somit bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

**Bauweise**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

9. Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO als geschlossene Bauweise festgesetzt.

**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

10. Im Sondergebiet SO-Kombiprojekt und in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind gem. § 12 Abs. 5 BauNVO ab dem 1.OG in den Abmessungen des bestehenden Parkhauses Gemeinschaftsstellplätze auf 9 Ebenen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (bzw. Änderungsbereich) festgesetzt.

**Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21

11. Auf der mit "A" festgesetzten Fläche gilt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.

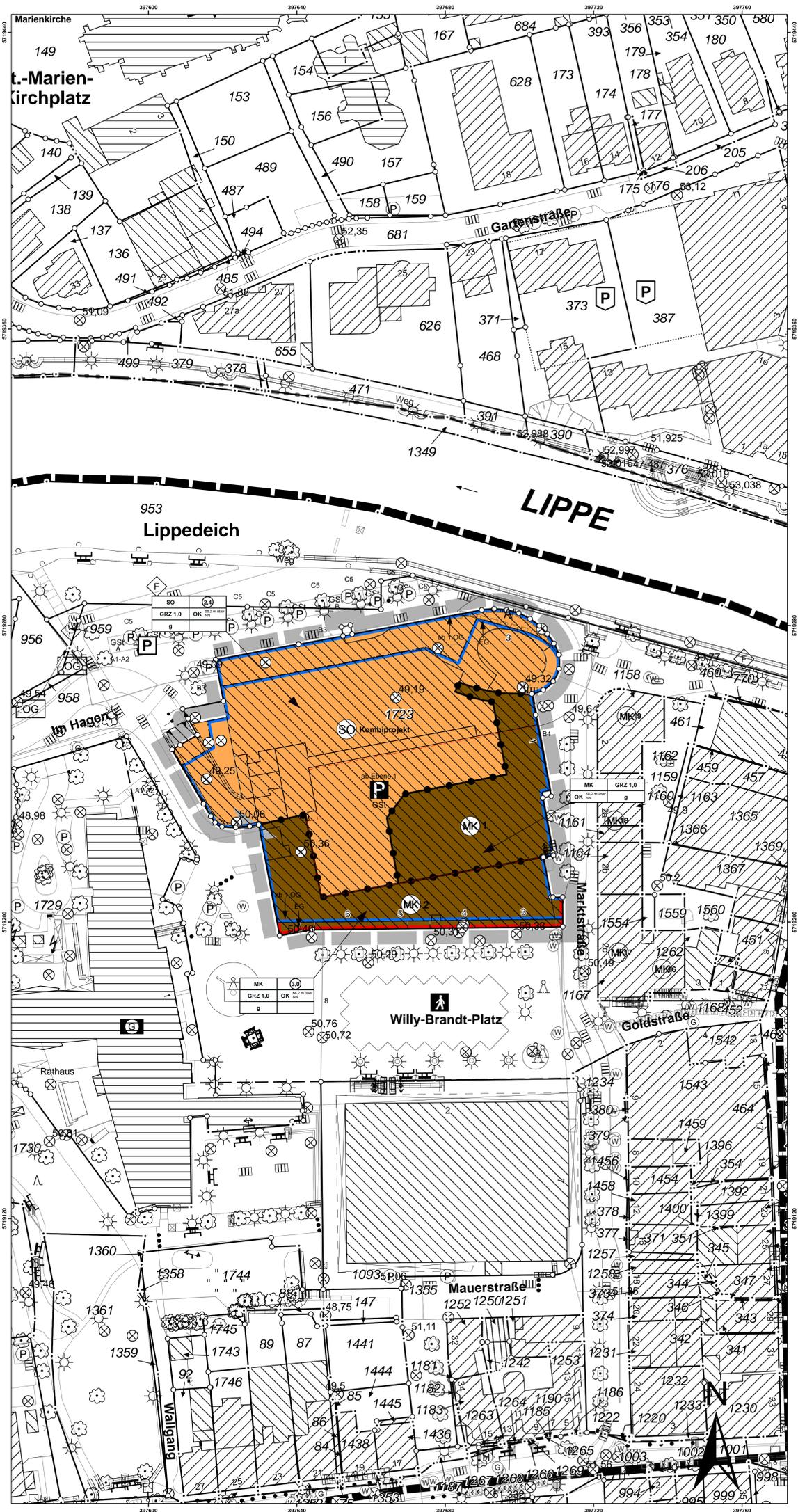
**Höhenlage der baulichen Anlagen**  
gem. § 9 Abs. 2 BauGB

12. Im Sondergebiet SO-Kombiprojekt und in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 wird die Höhe baulicher Anlagen mit maximal 68,20 m über NN festgesetzt.

Anmerkung: Die Festsetzungen und Hinweise beziehen sich – soweit sie nicht explizit auf bestimmte Flächen beschränkt sind – auf das gesamte Plangebiet.

**Gestalterische Festsetzungen**  
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW

1. Fremd-Werbeanlagen mit wechselnder Werbung (Suggestivwerbung) werden im Plangebiet ausgeschlossen.



**Legende**

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
  - 1.2.3 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
  - 1.4 Sondergebiete
  - 1.4.1 Sondergebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - 3.4 Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen (§ 5 (2) Nr. 2 und (4), § 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)
  - 4.1 ZGB Gemeindebehörde
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
  - 6.3a Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.3b Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.4b Einbahn- / Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.5 Fußweg
- Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
  - 9.2 ÖZOF Öffentliche Grünfläche
- Sonstige Planzeichen
  - 15.3a Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - 15.3a Gemeinschaftsstellplätze - Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - 15.5c Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung für § 5 (1) Abs. 4 Nr. 5 BauGB
  - 15a/b Änderungsbereich des B-Planes
  - 15z/nf nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Hinweise**

- Die Satzung der Stadt Lünen über die äußere Gestaltung und die besonderen Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten im Stadtkern von Lünen; Werbesatzung Stadtkern Lünen – vom 17.12.2013 ist zu beachten.
- Bodenfunde  
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel Funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520; E-Mail: lwl-archaeologie-olpe@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DsSchG NW).
- Werden bei Bauarbeiten Boden- oder Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Behörde des Kreises Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten) einzuschalten. Die zuständige Behörde entscheidet über das weitere Vorgehen.
- Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiedereinbau geeignet ist oder einer anderen Verwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten.
- Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z. B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.
- Das Plangebiet kann bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 11 BbergG) mit der DSK Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Ortsatzungen, DIN Vorschriften und Richtlinien) können im Technischen Rathaus, Willy-Brandt-Platz 5 in der Abteilung Stadtplanung eingesehen werden.

**Im gesamten Plangebiet gelten:**

Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 20.05.1988.

Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.

**FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**

**Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zurzeit gültigen Fassung,
- der Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung.

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) basieren auf der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der zurzeit gültigen Fassung.

Der Ausschuss für Stadterweiterung hat am 24.11.2015 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 7/2015) Lünen,	Der Ausschuss für Stadterweiterung hat am 24.11.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 7/2015) Lünen,
Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 01.02.2016 bis einschließlich 04.03.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt Lünen hat am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Lünen, _____	Lünen, _____
Sachbearbeiter/in	Bürgermeister Ratsherr/frau Schriftführer/in
Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3), Stand der Planunterlagen: 30.09.2015
Lünen, _____	Lünen, _____
Bürgermeister	Abteilung Vermessung Städtischer Vermessungsrat
	<b>Rechtskraft, _____</b>

**Stadt Lünen**

**1. Ausfertigung**

**Bebauungsplan Nr. 31, 7. Änderung**

**„Innenstadt-Marktplatz“**

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom Januar 2016

Maßstab 1:500