

Begründung zu dem Bebauungsplan

Lünen Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz“ 7. Änderung Januar 2016

1. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Verfahrensstand
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

2. Planungsrechtliche Situation

- 2.1 Regionalplan
- 2.2 Landschaftsplan
- 2.3 Flächennutzungsplan
- 2.4 Bebauungsplan

3. Rahmenbedingungen

- 3.1 Städtebauliche Situation
- 3.2 Infrastrukturelle Situation
- 3.3 Ver- und Entsorgung

4. Städtebauliches Planungskonzept

5. Inhalt des Bebauungsplans

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 5.4 Erschließung/Flächen für den ruhenden Verkehr
- 5.5 Grünflächen
- 5.6 Verkehr und Immissionsschutz

6. Auswirkungen auf die Umwelt

7. Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung

8. Flächenbilanz

9. Bodenordnung

10. Festsetzungen und Hinweise

1. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

1.1 Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan Lünen Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz“ 5. Änderung aus dem Jahre 2001 setzt für das jetzige Plangebiet neben einem Kerngebiet ein Sondergebiet „SO-Kombiprojekt“ mit der besonderen Zweckbestimmung Kino und großflächiger Einzelhandel (technisches Warenhaus) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.000 m² fest. Bedingt durch einen Strukturwandel im Einzelhandel und ein damit verbundenes geändertes Käuferverhalten – verstärkte Nutzung des Internethandels – reduziert der Betreiber des Elektrofachmarktes die Verkaufsfläche um rd. 900 m². Für die aufzugebende Fläche konnte bereits durch den Vermieter der Immobilie eine Nachfolgenutzung mit einem Lebensmitteldiscounter akquiriert werden. Diese u.a. nahversorgungsrelevante Nutzung würde an diesem Standort vor allem das innenstadtspezifische Sortimentsangebot im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels positiv ergänzen. Da die Sortimente des Lebensmitteleinzelhandels jedoch nicht mit den ursprünglichen Sortimenten des Vornutzers (technisches Warenhaus) übereinstimmen, ist für die beabsichtigte Nutzungsänderung eine Anpassung des Planrechts für diesen Bereich zwingend erforderlich. Die Planung sieht daher vor, den aufzugebenden Bereich, zuzüglich der Flächen des „technischen Rathauses“, plangebietskonform als Kerngebiet auszuweisen. Die ursprüngliche Sondergebietsfläche des technischen Warenhauses wird dementsprechend um 900 m² verkleinert und somit der zukünftigen Nutzungsstruktur angepasst.

Die Stadt Lünen beabsichtigt hierfür den Bebauungsplan Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz“ 7. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf vorhabenbezogen der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden. Das ist in diesem Bebauungsplan bei einer maximalen Grundfläche von **7018 m²** nicht der Fall. Gleichwohl sind eine überschlägige Umweltprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchzuführen.

1.2 Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Lünen hat in seiner Sitzung am 24.11.2015 für dieses Plangebiet die 7. Änderung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz“ gemäß § 13a BauGB beschlossen. Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Lünen Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz“ 5. Änderung werden von dem neuen Bebauungsplan überlagert und durch dessen Festsetzungen im überlagernden Teil ersetzt. Die allgemeine Information der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 11.12.2015 bis einschließlich 08.01.2016. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt vombis.....

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Lünen, Flur 10 und umfasst das Flurstück 1723 mit einer Größe von 7018 m².

Das Planungsgebiet des Änderungsbereiches wird begrenzt:

- im Norden von der Straße Im Hagen,
- im Osten von der Marktstraße,
- im Süden von der Nordseite des Marktplatzes und
- im Westen von der Ostseite des Rathauses bis zur Straße Im Hagen.

Abgrenzung des Plangebietes:



Der genaue Änderungsbereich ist der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

2.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet „technisches Warenhaus“ mit maximal 3.000 m² Verkaufsfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Änderungsverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

2.4 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Planbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Lünen Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz“ 5. Änderung. Diese 5. Änderung setzt für das Plangebiet größtenteils ein Sondergebiet „SO-Kombiprojekt“ fest. Diese Festsetzung dient sowohl der planungsrechtlichen Sicherung eines Kinos mit 1.000 Sitzplätzen einschließlich der zugehörigen Nebennutzungen sowie der Festsetzung einer großflächigen Einzelhandelsnutzung als „technisches Warenhaus“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.000 m². Ein untergeordneter Teilbereich im Südosten des Gebäudes ist als Kerngebiet festgesetzt. Die nunmehr geplante 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz“ ersetzt mit ihren Festsetzungen im überlagernden Teil die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz“ 5. Änderung.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in der Innenstadt von Lünen. Direkt südlich angrenzend liegt der Marktplatz der im Westen vom Rathaus begrenzt wird. Südlich des Marktplatzes liegt der Standort des ehemaligen Hertie Kaufhauses. Dieses Gebäude wird derzeit komplett im Bestand entkernt und für eine neue kerngebietstypische Nutzung vorbereitet. Neben innenstadtrelevanten Nutzungen im Erdgeschoss und I. Obergeschoss werden in den beiden darüber liegenden Geschossen Wohnungen errichtet. Das östlich an das Plangebiet angrenzende Kerngebiet stellt den direkten An-

schluss an die Fußgängerzone der „Langen Straße“ dar. Die nördliche Plangebietsgrenze wird über die Straße Im Hagen und dem daran anschließenden Hochufer der Lippe definiert.

3.2 Infrastrukturelle Situation

Die Anbindung an das überörtliche Netz erfolgt von der Straße Im Hagen über die Kreuzung Graf-Adolf-Straße und die Marie-Juchacz-Straße an den Stadtring. Die Straße Im Hagen und die Marktstraße dienen als Anliegerstraße lediglich den Anwohnern und der Anlieferung der City. Eine zentrale Bushaltestelle befindet sich in der Bäckerstraße. Mit dem Parkhaus (ca. 360 Stellplätze) innerhalb des Plangebietes und der Stellplatzanlage Im Hagen (ca. 75 Stellplätze) ist ein für die Innenstadt quantitativ bedeutendes Parkplatzangebot vorhanden. Die städtisch bedeutende Fahrradtrasse „Leezenpatt“ führt von der Lange Straße kommend durch die Marktstraße und stellt die für den Fahrradverkehr wichtigste Nord-/Süd Verbindung Lünens dar.

3.3 Ver- und Entsorgung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Umnutzung eines bereits erschlossenen und genutzten Baukörpers. Die Baukörperspezifischen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sind bereits vorhanden. Zusätzliche Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Städtebauliches Planungskonzept

Das gesamte Plangebiet wird durch vier unterschiedliche großflächige Nutzungen geprägt. Der gesamte nördliche Bereich des derzeitigen „SO-Kombiprojektes“ wird durch ein Kino mit ca. 1.000 Plätzen in fünf Sälen genutzt. Im Erdgeschossbereich des „SO-Kombiprojektes“ befindet sich ein technisches Warenhaus mit 3.000 qm Verkaufsfläche zur Komplettierung der Angebotspalette des örtlichen Einzelhandels. Die Ostseite des Gebäudes wird (im Erdgeschoss) in einer Tiefe von ca. 15 m durch eine weitere eigenständige kerngebietstypische Einzelhandelsnutzung genutzt und entsprechend festgesetzt. Der gesamte zentrale Gebäudebereich wird als Parkhaus oberhalb der Erdgeschossnutzung auf neun Parkebenen mit 360 Stellplätzen genutzt. Den südwestlichen, südöstlichen und südlichen Gebäudeabschluss bildet ein fünf geschossiges Bürogebäude (technisches Rathaus) mit ergänzenden Angebotsflächen, u.a. Gastronomie und Reisebüro, im Erdgeschoss. Dieser Gebäudeteil soll nunmehr nutzungskonform als Kerngebiet festgesetzt werden. Auf Grund der beabsichtigten Nutzungsänderung im Erdgeschossbereich, Aufgabe einer ca. 900 m² großen Verkaufsfläche im technischen Warenhaus und Nachfolgenutzung als großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (Discounter), ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, um den geplanten Nutzungsmix an diesem Standort realisieren zu können. Die Änderung sieht vor, den „SO-Kombiprojekt“ Bereich im Erdgeschoss um die aufzugebenden Flächen (900 m²) des technischen Warenhauses zu reduzieren und die beabsichtigte Nachfolgenutzung des Lebensmitteldiscounters entsprechend als kerngebietstypische Nutzung festzusetzen.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz“ 7. Änderung soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umnutzung eines Teilbereiches der bisherigen Sondergebietsfläche „SO-Kombiprojekt“ schaffen. Insgesamt sind die drei „Bausteine“ der unterschiedlichen Nutzungen zweckentsprechend festzusetzen. Das vorhandene Kino und der reduzierte Bereich des technischen Warenhauses werden weiterhin als Sondergebiet „SO-Kombiprojekt“ im Sinne des § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Hierbei werden die Sortimente für die Teilnutzung „SO-Kombiprojekt“ -technisches Warenhaus- zur Sicherung des Zieles überwiegend zentrenrelevante Sortimente zuzulassen, angepasst und Sortimentsbeschränkungen gem. des Gem. Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008 –Einzelhandelserlass NRW– und gem. der „Lüner Sortimentsliste“ vom 04.09.2014 vorgenommen (siehe textliche Festsetzungen).

Zulässig sind danach folgende **zentrenrelevante** Kernsortimente,

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

die um folgende **nicht zentrenrelevante** Kernsortimente

- Elektrogroßgeräte
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel

ergänzt werden. Die maximale Verkaufsfläche wird auf insgesamt 2.100 m² beschränkt. Der Verkauf von Waren als ergänzendes Randsortiment ist auf einer Fläche von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Als weiterer „Baustein“ werden die restlichen Flächen bzw. Nutzungen des Bestandsgebäudes (einschließlich der neuen Fläche für den Lebensmitteldiscounter im Erdgeschoss) nutzungskonform als Kerngebiet festgesetzt. Der zentrale Gebäudebereich -Parkhaus- wird entsprechend seiner heutigen Nutzung, überlagernd ab dem I OG, als Parkhaus und als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Um der Bedeutung dieses zentralen Standortes mit seinem derzeitigen Nutzungsmix gerecht zu werden, werden die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5, 6 und 7 BauNVO zulässigen Tankstellen und Wohnungen, die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten und die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die für die Kerngebiete getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO und der Bestandssituation. Die Ursprungsfestsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Innenstadt-Marktplatz“ für das Sondergebiet „SO-Kombiprojekt“ mit einer GRZ von 1,0 wird übernommen, die ursprüngliche GFZ von 3,7 wird jedoch auf 2,4 reduziert. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 21 a Abs. 1 und 4 Nr.1 BauNVO wird für das Sondergebiet und die Kerngebiete festgesetzt, dass Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind und somit bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben. Die ehemals festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen mit max. 68,20 m über N.N. wird übernommen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die beiden Kerngebiete sowie für den Bereich des SO-Kombiprojektes wird eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs.3 BauNVO festgesetzt. Die anhand von Baugrenzen für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine flexible bauliche und wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks zu. Auf der Nordseite des Sondergebietes SO-Kombiprojekt ist eine zurückgesetzte Baugrenze für das Erdgeschoss festgesetzt um ein Luftgeschoss sicherzustellen. Auf der Südseite des MK 2 Gebietes wurde ebenfalls im Erdgeschoss eine zurückspringende Baugrenze festgesetzt um einen Arkadengang zu gewährleisten.

5.4 Erschließung/Flächen für den ruhenden Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Im Hagen und über die Markstraße. Die notwendigen Stellplätze für das Plangebiet (und des direkten Umfeldes) befinden sich innerhalb des Plangebietes auf den bereits vorhandenen Stellplatzflächen auf neun Ebenen innerhalb des bestehenden Parkhauses.

5.5 Grünflächen

Die schon in den früheren Änderungen des Bebauungsplanes festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wurden bereits realisiert. Sie liegen jedoch außerhalb des Änderungsbereiches, so dass kein weiterer Handlungsbedarf im Zuge der 7. Änderung erforderlich ist.

5.6 Verkehr und Immissionsschutz

Die direkte Citylage des Plangebietes ermöglicht eine zentrale Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Unter Berücksichtigung der zentralen Lage mit fuß- und radläufigem Einzugsbereich sowie der guten ÖPNV-Bedienung wird für das Plangebiet durch die geplante Nutzungsänderung von einer konstanten Belastung durch den motorisierten Individualverkehr ausgegangen. Insgesamt ist aus verkehrlicher Sicht daher festzustellen, dass durch die geplante Nutzungsänderung bei maximal zwei

Anlieferung pro Tag, im Zeitraum zwischen 04.00 Uhr und 06.00 Uhr, keine zusätzlichen Verkehrsbeeinträchtigungen bzw. Lärmimmissionen auftreten dürften.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Bei einem Vorhaben gem. § 13 a BauGB wird von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung sowie eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen. Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet wird, sind jedoch alle von der Planung betroffene Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen, in der Begründung darzustellen und abzuwägen.

Im vorliegenden Verfahren findet jedoch lediglich eine Nutzungsänderung einer bereits vorhandenen Bestandsnutzung innerhalb des Bestandsgebäudes statt. Umweltbelange werden daher durch die Nutzungsänderung nicht berührt. Zusätzliche Auswirkungen, über die bereits vorhandene Situation hinaus, auf Schutzgüter wie die Belange der Menschen und des Artenschutzes, Boden, Wasser, Klima, Ortsbild sowie Landschaft und Schutzgebiete sind somit auszuschließen.

7. Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung

Die projektierte Bebauungsplanänderung dient ausschließlich der Nutzungsänderung gewerblich genutzter Flächen innerhalb eines Bestandsgebäudes. Insgesamt trägt diese Bebauungsplanänderung im Bestand dem Ziel der Reaktivierung und Nachverdichtung im Sinne der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB Rechnung. Durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen (ausschließlich innerhalb des Gebäudes) sind keine negativen Auswirkungen auf die Umweltmedien zu erwarten.

8. Flächenbilanz

	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Sondergebietsfläche	4.409	62,8
Kerngebietsfläche	2.609	37,2
Gesamt	7.018	100%

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke können der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden.

10. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:500 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 23.09.2004 (in der zurzeit gültigen Fassung) getroffenen Festsetzungen i. V. m. der BauNVO vom 23.01.1990 (in der zurzeit gültigen Fassung) in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Lünen, Januar 2016

Abteilung Stadtplanung

Thomas Berger
Abteilungsleiter

Abteilung Stadtplanung

Michael Schwerd
Verfasser