

Begründung
für den Bebauungsplan
Lünen Nr. 165 „Minister Achenbach I/II“, 1. Änderung
- Vereinfachtes Verfahren -
vom 31. Januar 2007

Planungsanlass / Verfahren

Der Bebauungsplan Lünen Nr. 165 „Minister Achenbach I/II“ ist in der Fassung der 1. Änderung am 18.7.2001 rechtverbindlich geworden. Der Bebauungsplan setzt unter anderem auf der Südseite der Mengeder Straße für die Liegenschaft Mengeder Straße 53-55 ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ fest. Es handelte sich dabei um die planungsrechtliche Festschreibung des damaligen Bestandes. Eine weitere Einzelhandelsentwicklung an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort war nicht gewünscht.

Nach der Offenlegung ist auf Anregung des damaligen Grundstückseigentümers die ursprüngliche Festsetzung in einem eingeschobenen Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert worden.

Die eng am vorhandenen Bestand orientierten Festsetzung Nr. 2a

2. a In dem SO-Gebiet Möbel/Tapeten sind gem. § 11 Abs. 3 BauNVO die Verkaufsflächen begrenzt auf 2.400 qm Möbelmarkt und 1.000 qm Tapetenmarkt. Das zulässige Warenangebot wird beschränkt auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente (Klassifizierung nach CPA 96)

52.44 Möbel, Einrichtungsgegenstände und Hausrat

52.46.12 Anstrichmittel

52.48.31 Reinigungsmittel, Tapeten und Fußbodenbeläge;

Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind auf max. 10% der Verkaufsfläche beschränkt.

wurde wegen des inzwischen eingetretenen Leerstandes einer Teilfläche in Folge Insolvenz nach der Offenlegung in die etwas weitergehende Festsetzung abgeändert:

2. a In dem SO-Gebiet „Möbel/Tapeten u. a.“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind die Verkaufsflächen begrenzt auf 2.400 qm für einen Möbelmarkt und 1.000 qm für andere, nicht zentrenrelevante Sortimente.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind auf max. 10% der Verkaufsfläche beschränkt.

Die Sortimentsabgrenzung in der Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Mit dieser Festsetzung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Nach neuerer Rechtsprechung (u. a. OVG Münster, 19.12.2005) ist davon auszugehen, dass die Festsetzung in dieser Form (Liste der zulässigen Sortimente nur in der Begründung) den Grundsatz der Normenklarheit verletzt und der Bebauungsplan an dieser Stelle bei einer gerichtlichen Überprüfung für nichtig erklärt werden würde.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen an diesem nicht integrierten Standort zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches an der Waltroper Straße auch zukünftig rechtssicher ausschließen zu können, soll der Formfehler im Bebauungsplan geheilt werden, indem die Sortimentsliste, die bisher nur in der Begründung aufgeführt ist, in die textliche Festsetzung integriert wird.

Dazu wird ein entsprechendes vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Auf eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.

Da es sich lediglich um eine redaktionelle Änderung einer textlichen Festsetzung handelt, mit der keine Veränderung der Nutzungsmöglichkeiten verbunden ist, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Städtebauliche Zielsetzung

Bereits im Aufstellungsverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans war die Frage der Nutzung der Fläche für Einzelhandel Gegenstand der Abwägung. Auf der Grundlage eines Einzelhandelsgutachtens für den Stadtteil Brambauer (Planquadrat, 2000) wurde als Ergebnis der Abwägung das grundsätzliche Ziel beibehalten, zur Stärkung des Stadtteilzentrums lediglich den Bestand des SO-Standortes durch Festschreibung der vorhandenen Sortimente zu sichern. Eine geänderte Festsetzung für als zentrenrelevant einzustufende Sortimente sollte nicht erfolgen.

Vor dem Hintergrund des inzwischen eingetretenen Leerstandes der Immobilie und einer Reihe von Nutzungsanfragen wurde der Standort im Rahmen der Erarbeitung des Nahversorgungskonzeptes Lünen nochmals hinsichtlich der Eignung für Einzelhandelsnutzungen, insbesondere bezogen auf nahversorgungsrelevante Sortimente, überprüft.

Das Nahversorgungskonzept, das der Rat der Stadt Lünen am 8.6.2006 beschlossen hat, definiert für den Stadtteil Brambauer zwei Nahversorgungsbereiche, auf die sich zukünftig die Entwicklung räumlich zu konzentrieren hat.

„... Die Nahversorgung im westlichen Bereichs Brambauers soll sich auch zukünftig entlang der Waltroper Straße und im Kreuzungsbereich mit der Mengeder Straße / Königsheide konzentrieren. Die Einzelhandelsentwicklung der weiteren brachliegenden Grundstücke südlich der Mengeder Straße wird abgelehnt. Der Standort des leer stehenden, ehemaligen DIVI-Marktes liegt mit 450 Metern bereits in zu großer Entfernung zur Waltroper Straße. Auch eine Entwicklung in die Tiefe des ehemaligen K-Plus Betriebsgeländes führt zu einer Schwächung des Einzelhandels an der Waltroper Straße. Daher wird nur der oben dargestellte Erweiterung des Nahversorgungsbereiches zugestimmt. ...“

Für das bestehende Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird die Sortimentsabgrenzung daher beibehalten. Für die erste Einheit (2.400 qm Verkaufsfläche bleibt es bei dem Sortiment „Möbel, Einrichtungsgegenstände und Hausrat“. Für die zweite Einheit (1.000 qm Verkaufsfläche) wird die Zulässigkeit auf folgende Sortimente begrenzt, die das Einzelhandelskonzept der Stadt Lünen (ECON, 2001) nicht als zentrenrelevant definiert hat:

- Autozubehör und Reifen
- Bau- und Heimwerkerartikel
- Baustoffe
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Möbel, Einrichtungsgegenstände und Hausrat
- Motorradbedarf
- Farben, Tapeten, Bodenbeläge
- Gartenbedarf, Freilandpflanzen (inkl. Gartenmöbel)
- Kamine
- Markisen
- Saunaanlagen, Schwimmbadanlagen
- Sportgroßgeräte
- Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtung)
- Werkzeuge, Maschinen

Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind zum Schutz der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums an der Waltroper Straße auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Die Verkaufsflächen und die zulässigen Sortimente werden explizit in der Festsetzung aufgelistet und über die Klassifizierung des Warenverzeichnisses der Binnenhandelsstatistik eindeutig bestimmt.

Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Lünen hat in seiner Sitzung am 24.10.2006 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Lünen Nr. 165 „Minister Achenbach I/II“, in der Fassung der 1. Änderung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung hat der Bebauungsplanentwurf (geänderte textliche Festsetzung) in der Zeit vom 23.11. bis 23.12. 2006 einschließlich öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Nachbarkommunen und die sachberührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.11.2006 über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen sind in die Abwägung eingestellt worden.

- wird fortgeführt -

Lünen, den

Fachbereich
Planen-Bauen-Umwelt-Verkehr

Abteilung
Stadtplanung

Hans-Bernd Host
Dipl.-Ing.

Thomas Berger