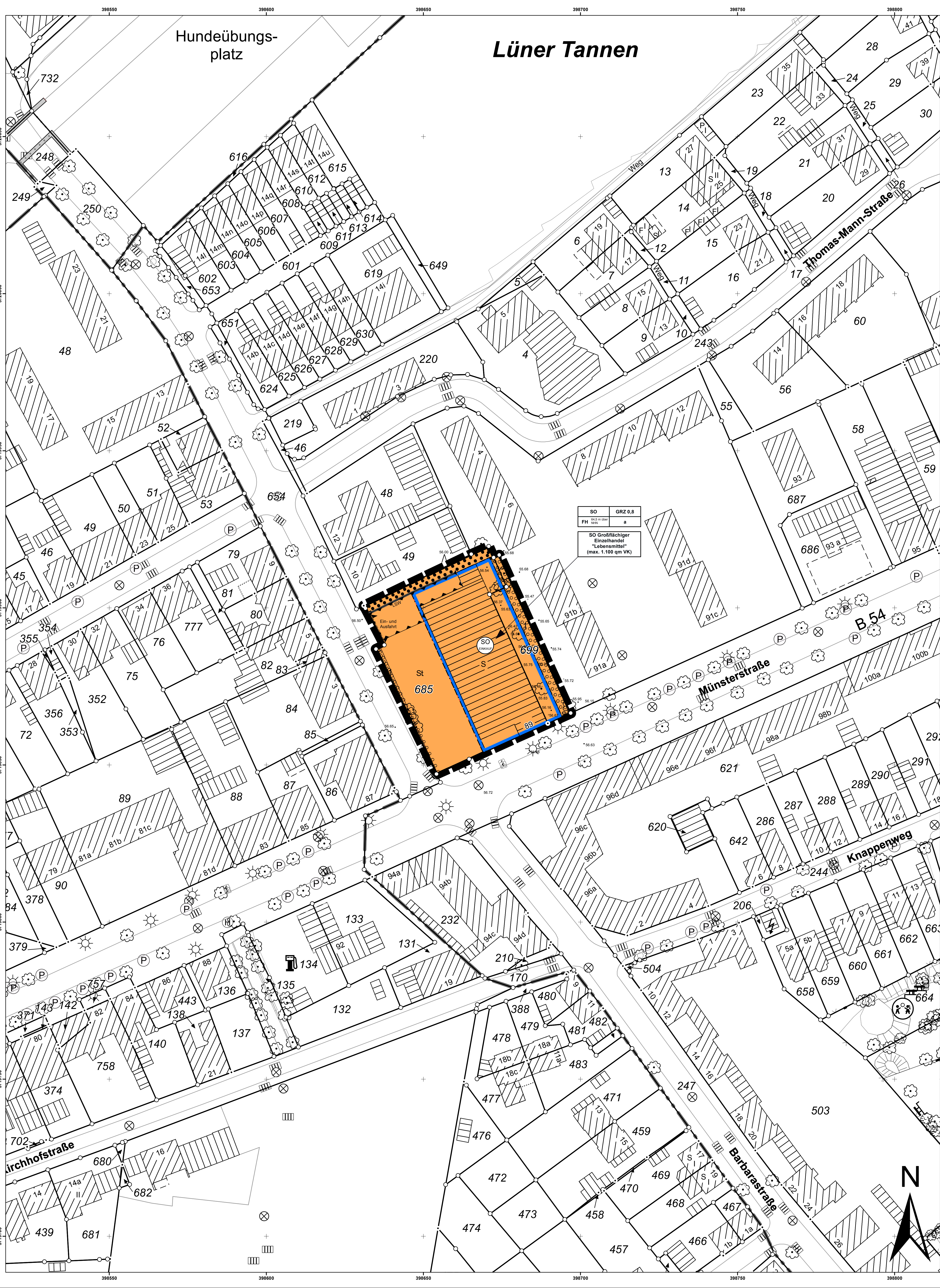


Textliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
1. In dem gem. § 9 Abs. 1 i.V.m § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO ist großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.100 qm inkl. Backshop zulässig.	
Die Abgrenzung der nachfolgend aufgeführten im SO zulässigen Sortimente und deren maximal zulässige Verkaufsfläche erfolgt gem. der "Liner-Sortimentsliste" vom 25.06.2020.	
Zulässig sind folgende Sortimente:	
Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment: - Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren - Drogerieware, Körperpflegeartikel - Getränke, inkl. Wein / Sekt / Spirituosen	
Der Verkauf von Waren als ergänzendes zentren- und nicht-zentrenrelevantes Randsortiment* ist auf eine Fläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.	
* zur Erläuterung Liner-Sortimentsliste gem. Ratsbeschluss vom 25.06.2020	
Folgende Einzelhandelsortimente sind nahversorgungsrelevant:	
- Apothekenware - Drogerieware, Körperpflegeartikel - Getränke - Nahrungs- und Genussmittel - Schnittblumen - Zeitungen / Zeitschriften	
Diese Liste ist abschließend.	
Folgende Einzelhandelsortimente sind zentrenrelevant:	
- Apothekenware - Drogerieware, Körperpflegeartikel - Getränke - Nahrungs- und Genussmittel - Schnittblumen - Zeitungen / Zeitschriften - Augenoptik - Kunstlerartikel / Bastelzubehör - Bekleidung - Bücher - Computer und Zubehör - Elektrokleingeräte - Elektronik und Multimedia - Fahrräder und technisches Zubehör - Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör - Glas / Porzellan / Keramik - Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterwaren / Stoffe / Wolle - Haushaltswaren - Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe - Hörgeräte - Kinderwagen - Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme - medizinische und orthopädische Artikel - Modellbau inkl. Zubehör - Musikinstrumente und Zubehör - Papier, Büroartikel, Schreibwaren - Parfümerie- und Kosmetikartikel - Sammlerbriefmarken und -münzen - 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 - Bettwaren / Matratzen - Boote und Zubehör - Campingartikel - Elektrogroßgeräte - Erotikartikel - Gartenartikel / -geräte - Jagdartikel, Waffen und Zubehör - Kamine / 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.	
Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB	
2. In der Sondergebiet SO wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Höhe der baulichen Anlage mit max 64,50 m über N.H.N. festgesetzt.	
3. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m § 19 Abs. 4 BauNVO wird für das Sondergebiet SO als Ausnahme festgesetzt, dass eine Überschreitung der max. GRZ von 0,8 durch Stellplätze und Zufahrten (bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstückes) zulässig ist.	
Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
4. Für das Sondergebiet SO wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig.	
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	
5. In dem Sondergebiet SO sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.	
Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
6. Die Anlieferung von Waren ist ausschließlich innerhalb des mit Planzeichen "schwarzes Dreieck" gekennzeichneten Bereichs zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Belieferung des Backshops.	
7. Nordlich der Anlieferung ist entsprechend der Kennzeichnung eine Lärmschutzwand (LSW) mit 4,0 m Höhe vorzusehen.	



Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)	
(beispielfhaft)	
	Sondergebiete
	SO Sondergebiete
	SO Einzel Sondergebiet Einkaufszentrum / Handelsbetrieb
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
(beispielfhaft)	
	GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
	FH Firsthöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)	
	a abweichende Bauweise
	Baugrenze
4. Verkehrsfahrbereiche (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)	
	Verkehrsfahrbereich - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 8 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
6. Sonstige Platzzeichen	
	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	St Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
	Graz Graz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Lärmwandschwellen (LSW)
Festsetzungen Grünordnung	
Pflanzgebiete gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	
1. In dem Sondergebiet SO ist das nach der Hauptanlage zu mind. 20 % extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.	
2. In dem Sondergebiet SO ist die mit der Zahl "1" gekennzeichnete Fläche deckend mit Gehölzen zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Beispielsweise mit: Ribes sanguineum „Atrorubens“, Ribes alpinum „Schmidt“, Spirea arguta (Pflanzenqualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, mit Ballen oder im Container, ein Stück pro 1,5 qm). Ergänzend sind insgesamt 100 Pflanzen, beispielsweise Acer campestre „Elirijk“ (Feldahorn). Pflanzenqualität: 3 x verpflanzt mit Drahtballen, 18/20 cm Stammgröße, Höchstmaß. Ein Abstand von 5 m zur Musterstraße ist einzuhalten.	
Erhaltungsgelände gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB	
Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgelände festgesetzte Bepflanzung ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.	
Hinweise	
1. Immissionsschutz Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Bebauungsplangebietes ist sicherzustellen, dass folgende Nutzungszeiten festgeschrieben werden:	
- Wareneinfuhrer und Verladungsaktivität Die Pkw-Fahrbewegungen der Kundinnen und Mitarbeiter:innen auf den Betriebsgrundstück dürfen nur im Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu beschränken.	
- Pkw-Fahrbewegungen / Parkplatz Die Pkw-Fahrbewegungen der Kundinnen und Mitarbeiter:innen auf dem Betriebsgrundstück dürfen nur im Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfolgen.	
- Kühlaggregate Für die Kühlaggregate des Marktes ist ein höchstzulässiger Schalleistungspegel von LWA kleiner gleich 75 dB(A) (einzeltonförmig) gemäß Definition der Richtlinie DIN 45681 zur berücksichtigen.	
- Einkaufswagen Wenn die Einkaufswagen-Sammelboxen im Freien auf der Parkplatzfläche vor dem Eingangsbereich vorgesehen werden, sind Einkaufswagen mit Kunststoffkörben zu verwenden.	
2. Bodenfunde Bei Bodenfunden können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 Denkmalschutzbehörde (Tel. 02306 / 1041256) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalspflege, Außenstelle Dipe (Telefon: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 93750-20 e-mail: lw-archaeologie@lw-archaeologie.de) unverzüglich anzuzeigen und die Bodendenkmäler mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalschutzbehörde 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 (4) DöSchG NW).	
3. Werden bei den Bauarbeiten Boden- oder Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen, und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Unna ist zu informieren. Über das weitere Vorgehen entscheidet der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Unna.	
4. Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiedereinbau geeignet ist oder einer anderen Verwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.	
5. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten.	
6. Für die Verwertung und den Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe, Bodenmaterialien) als Trag- oder Gründungsschichten ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WVG beim Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantragen. Der Einbau von RC-Materialien ist erst nach schriftlicher Zustimmung durch den Kreis Unna zulässig.	
7. Gemäß des gründerungstechnischen Gutachtens von Dr. Melchers Geologen vom 13.07.2020 ist eine Versickerung über Auffüllungen auf dem Flurstück Gemarkung Lünen Flur 7, Flurstück 699 (damals 54 teilw.) nicht zulässig.	
8. Die dargestellten Höhen sind Bestandshöhen. Die Höhenangaben sind nachrichtlich übernommen aus dem Plan des öffentlichen bestellten Verneinungsingenieurs Dipl.-Ing. Olaf Norrmorki vom 17.09.2019. Die Höhenangaben wurden mittels GPS-Messung im Höhensternsystem NHN ermittelt.	
9. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Ortsstatuten, DIN-Vorschriften und Richtlinien) können im Technischen Rathaus, Willy-Brandt-Platz 5 in der Abteilung Stadtplanung eingesehen werden.	

1:2.500

Rechtsgrundlagen	
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften: - Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung, - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung, - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung, - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421 / SGV. NRW. 232), in der zur Zeit gültigen Fassung, - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatschG NRW) vom 21. Juli 2000 in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 568/ SGV. NRW. 791), in der zur Zeit gültigen Fassung, - Die Satzung beruht auf § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/ SGV. NRW. 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung.	
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 26.11.2019 gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 9/2019) Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat am 24.08.2021 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 4/2021) Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 22.09.2021 bis einschließlich 27.10.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Lünen, _____ Sachbearbeiter/in	Der Rat der Stadt Lünen hat am _____ gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen, _____ Bürgermeister Schriftführerin
Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Lünen, _____ Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Stand der Planunterlage: 01.04.2020 Lünen, _____ Abteilung Vermessung Städtischer Vermessungsrat
Im gesamten Plangebiet gelten: Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 04.03.1986. Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzungs- beträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.	Rechtskraft, _____

Stadt Lünen

. Ausfertigung

Bebauungsplan

Nr. 233

"Nahversorgung
Münsterstraße"

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung von November 2021 mit Umweltbericht von Juni 2021.

Maßstab 1:500