

Begründung
für den Bebauungsplan
Lünen Nr. 38 „Gewerbegebiet Wethmarheide“
5. Änderung
Mai 2011

Planungsanlass / Änderungsbedarf

Der Bebauungsplan Lünen Nr. 38 „Gewerbegebiet Wethmarheide“ – in der Fassung der 1. Änderung – ist seit dem 25.10.1985 rechtsverbindlich. Der vollständige Bebauungsplan ist von Norden nach Süden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO gegliedert und setzt in seinem nördlichen Teil ein Industriegebiet und in dem zu ändernden südlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet fest. Auf der Basis der 1977er BauNVO sind in diesem Gewerbegebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von max. 1.500 qm zulässig. Die bauliche Nutzung der zur Änderung vorgesehenen Gewerbefläche erfolgte bisher fast ausschließlich durch (großflächige) Einzelhandelsbetriebe. Eine klassische gewerbliche Nutzung im Sinne der ursprünglichen Gewerbegebietsausweisung erfolgte bisher nicht.

Um den damaligen Bestand der ursprünglichen Betriebe langfristig zu sichern und erforderliche bestandssichernde Erweiterungen des ehemaligen Bau- und Gartenmarktes zuzulassen, hatte der Rat der Stadt Lünen in seiner Sitzung am 29.09.1994 beschlossen, im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 38 „Gewerbegebiet Wethmarheide“, diese Fläche als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.

Es war beabsichtigt den damaligen Baumarkt auf 5.700 qm zu erweitern, ein Gartencenter mit 3.500 qm zu schaffen sowie den bestehenden Handelsbetrieb für KFZ- Zubehör mit 1.800 qm Verkaufsfläche zu sichern.

Während des Verfahrens wurde die Nutzung des (ehemaligen) Baumarktes zum 31.12.1999 aufgegeben. Gleichzeitig wurde als Alternative vom damaligen Betreiber die Errichtung eines Gartenmarktes mit einer bebauten Fläche von 6.827 qm projektiert.

Um den geänderten Nutzungsvorstellungen gerecht werden zu können hatte der Rat der Stadt Lünen daraufhin in seiner Sitzung am 06.06.2002 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 38 „Gewerbegebiet Wethmarheide“ – 3. Änderung – gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des projektierten Gartencenters zu schaffen. Gleichzeitig wurde der ursprüngliche Satzungsbeschluss vom 04.09.1997 für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Gewerbegebiet Wethmarheide“ aufgehoben.

Basierend auf der geschilderten Beschlusslage hatte die Verwaltung, im Vorfeld des durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens, die landesplanerische Abstimmung gemäß § 20 Lan-

I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr. 38. „Gewerbegebiet Wethmarheide“ 5. Änderung / Begründung
desplanungsgesetz initiiert. Dieses Verfahren wurde jedoch nicht zum Abschluss gebracht, da seitens des Investors erneut die Planung für ein Gartencenter aufgegeben wurde. Die parallel gestellte Bauvoranfrage zur Errichtung des Gartencenters wurde ebenfalls zurückgezogen.

Das Verfahren der 3. Änderung wurde daher nicht weiter betrieben und der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung vom 29.09.1994 aufgehoben.

Die zwischenzeitlich für das nördlich angrenzende Industriegebiet durchgeführte 4. (textliche) Änderung des Bebauungsplanes zur Art der Nutzung, mit Rechtskraft vom 24.11.1997, hatte das Ziel, über eine „Positivfestsetzung“ der zulässigen Nutzungsarten, das Industriegebiet vorrangig als Standort für produzierende bzw. flächenintensive Betriebe, wie Transportunternehmen und Logistikbetriebe, vorzuhalten.

Um die ebenfalls städtebaulich gewünschte und sinnvolle Entwicklung des südlichen Plangebietes bzw. Änderungsbereiches zu einem „klassischem“ Gewerbegebiet voranzutreiben, sollen nun im Rahmen einer 5. Änderung (vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB), die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung dieses Plangebietes geschaffen werden. Die ursprünglichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 „Gewerbegebiet Wethmarheide“, 1. Änderung werden dabei größtenteils übernommen und auf die BauNVO von 1990 umgestellt.

Vor dem Hintergrund der häufig diskutierten Flächenknappheit an hochwertigen und verkehrstechnisch optimal angebundenen Gewerbe- und Industrieflächen, bietet sich dieser Standort primär für eine gewerbliche Folgenutzung (als Produktionsstandort) an. Der Änderungsbereich der 5. Änderung umfasst im Wesentlichen die Grundstücksflächen der beiden oben skizzierten ehemaligen Einzelhandelsbetriebe. Das Plangebiet soll mit der 5. Änderung vorrangig als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen und genutzt werden. Die Bestandsschutz genießende Einzelhandelsnutzung des KFZ – Zubehörhandels und die während des laufenden Planänderungsverfahrens genehmigte Nutzung einer Teilfläche durch einen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht schädlichen Pferdesportfachmarkt sind über Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zu sichern. Weitere Einzelhandelsaktivitäten an diesem Standort sind jedoch auszuschließen. Mit den vorzunehmenden textlichen Festsetzungen werden vorrangig die städtebaulichen Ziele verfolgt, die unkontrollierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten zu verhindern, aber auch produzierenden Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, funktional untergeordneten Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb angemessen zu verknüpfen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat mit dieser inhaltlichen Zielsetzung in seiner Sitzung am 23.09.2003 die 5. Änderung des Bebauungsplanes und die Aufhebung der 3. Änderung beschlossen. Im Zuge des folgenden Bebauungsplanverfahrens wurden Ende 2005 die frühzeitige Bürgerbeteiligung und eine informelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten. Der Entwurf der 5. Änderung hätte daher gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden können, wurde allerdings zunächst zurückgestellt.

Grund war das Interesse eines großen Kfz-Handelsbetriebes, im Zuge einer Verlagerung auf das Grundstück im Gewerbegebiet Wethmarheide an dieser Stelle ein Autohaus mit Verkauf,

I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr. 38. „Gewerbegebiet Wethmarheide“ 5. Änderung / Begründung
Reparatur und Service zu errichten. Von der Stadt Lünen wurde dieses Vorhaben eindeutig positiv bewertet. Mit dieser Verlagerung wären über die Wiedernutzung des Altstandortes auch Möglichkeiten zur Nutzung wichtiger Synergieeffekte für die Innenstadtentwicklung entstanden. Leider wurde auch dieses Vorhaben nicht umgesetzt.

Die im Zuge der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplanes zu überplanende Fläche konnte seit 1999 nicht einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Ende 2005 wurde der größte Teil der aufstehenden Bausubstanz entfernt und das Grundstück für eine Nachfolgenutzung hergerichtet. Der im nördlichen Planbereich liegende Kfz-Zubehör Betrieb, nach der maßgeblichen BauNVO 1977 als zulässiger Einzelhandelsbetrieb zu beurteilen, hat vorübergehend im Herbst 2009 ebenfalls seine Aktivitäten am Standort eingestellt, wird jedoch von einem neuen Betreiber derzeit weitergeführt.

Neben der Sicherung dieser bestandsgeschützten Einzelhandelsnutzung soll das Plangebiet jetzt für die ursprünglich vorgesehene klassische, gewerbliche Nutzung vorbereitet werden. Darüber hinaus käme nach den Regelungen des § 24a LEPro eine Nutzung des Planbereiches mit großflächigem Einzelhandel auch nicht mehr in Frage. Nach § 24a LEPro sind Sondergebiete (nicht zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel) grundsätzlich nur in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an Standorten zulässig, die im Regionalplan als allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt sind. Da das Plangebiet weder in einem zentralen Versorgungsbereich (vgl. Nahversorgungskonzept der Stadt Lünen - Masterplan Einzelhandel, Februar 2010) liegt, noch als allgemeiner Siedlungsbereich, sondern als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt ist, sind großflächige Einzelhandelsvorhaben an diesem Standort auszuschließen.

1. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brambauer, Flur 2. Begrenzt wird das Plangebiet

im Norden	von der nördlichen Grenze des Flurstücks 383
im Westen	von der Straße „An der Wethmarheide“ und der westlichen Grenze der Flurstücke 382 und 150
im Süden und Osten	von der B 54 „Dortmunder Straße“

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,64 ha.

2. Planungsziele

Wie die Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit aufzeigen, bestehen im Zuge der normalen Nutzungssukzession keine Steuerungsmöglichkeiten mehr zur Verhinderung unerwünschter, gleichwohl derzeit aber planungsrechtlich zulässiger Nutzungsänderungen in Richtung Einzelhandel. Die Umstellung des Planungsrechtes auf die aktuelle BauNVO ist daher erforderlich, um langfristig städtebaulich und strukturell unerwünschte Einzelhandelsentwicklungen im Plangebiet zukünftig verhindern zu können. Insbesondere soll der infrastrukturell und verkehrstechnisch hervorragend angebundene Standort jedoch primär für eine (produktionsorientierte) gewerbliche Nutzung qualifiziert werden.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Bebauungsplan

I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr. 38. „Gewerbegebiet Wethmarheide“ 5. Änderung / Begründung

Der Bebauungsplan Lünen Nr. 38 „Gewerbegebiet Wethmarheide“ hat am 14.10.1970 Rechtskraft erlangt. Im Laufe der Jahre hat es mehrere Änderungsverfahren gegeben.

1. Änderung (Rechtskraft am 25.10.85)

Umwandlung von Teilen des Gewerbegebietes in Industriegebiet;

2. Änderung (nicht rechtskräftig)

Reduzierung von öffentlichen Verkehrsflächen;

3. Änderung für eine Teilfläche (Satzungsbeschluss, nicht rechtskräftig) Umwandlung von Gewerbegebiet in Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO;

4. Änderung – für eine Teilfläche (Rechtskraft am 24.11.97)

Änderung der textlichen Festsetzung zur Art der Nutzung.

Das Verfahren zur 3. Änderung wurde nach dem Satzungsbeschluss eingestellt. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes und der zeitgleich durchgeführten Flächennutzungsplan-Änderung konnte aufgrund von vorgebrachten Bedenken der Bezirksregierung, hinsichtlich der Verkaufsflächengröße, nicht erfolgen.

Regional-/Gebietsentwicklungsplan

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Gewerbegebiet dar.

Landschaftsplan Nr. 1

Das Plangebiet befindet sich größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen. Nur die südliche Dreiecksfläche liegt im Landschaftsplan, der dort ein Naturdenkmal (Ild. Nr. 44) festsetzt. Das Naturdenkmal ist bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt und wird übernommen.

4. Bestandsbeschreibung

Nutzung

Der heutige Betriebsbesatz im Plangebiet entspricht nicht dem Charakter eines klassischen produktionsorientierten Gewerbegebietes. Es existiert zurzeit ein Nachfolgebetrieb, der die ursprüngliche Einzelhandelsnutzung als KFZ-Ersatzteileverkauf fortführt, mit seiner Verkaufsfläche als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des Einzelhandelserlasses zu beurteilen wäre und über den Bestandsschutz abgesichert ist. Ein kleiner Teil der aufstehenden Gebäudesubstanz wird durch eine klassische Kfz-Reparaturwerkstatt genutzt. Die ehemalige Betriebsfläche (ca. 14.500 m²) des Bau- und Gartenfachmarktes wurde bis Ende 2005 komplett abgeräumt und aufbereitet. Für eine Teilfläche (ca. 9.500 m²) wurde während des Planänderungsverfahrens eine Genehmigung zur Nutzung eines für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht schädlichen Pferdesportfachmarktes erteilt.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes werden im Plangebiet nicht berührt.

Verkehr

I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr. 38. „Gewerbegebiet Wethmarheide“ 5. Änderung / Begründung

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Einmündung An der Wethmarheide in die Dortmunder Straße (B 54). Eine zweite Anbindung ist gegeben über die Einmündung An der Wethmarheide in die Brambauerstraße (L 654).

Vorhandene Infrastruktur

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Straßen sind endausgebaut, die Ver- und Entsorgung ist über das vorhandene Leitungssystem gewährleistet.

Altlasten

Der gesamte Änderungsbereich ist derzeit im Altlastenkataster des Kreises Unna unter der Nummer 20/323 als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Es handelt sich dabei um das ehemalige Betriebsgelände einer Ziegelei, die ab ca. 1930 bis mindestens in die 1950er Jahre betrieben wurde. Später siedelten sich im Änderungsbereich weitere potentiell altlastenrelevante Betriebe an, die unter den Nummern 20/133 (Autozubehörhandel und Werkstatt), 20/259 (Baumarkt) und 20/386 (Kfz-Reparaturwerkstatt) ebenfalls im Altlastenkataster verzeichnet sind. Für das Teilareal zwischen der Straße „An der Wethmarheide“ im Süden und dem Nordrand des früheren Baumarktgeländes liegt eine Gefährdungsabschätzungsuntersuchung von 2005 vor. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden 36 Rammkernsondierungen niedergebracht. Dabei wurden insbesondere die potenziell besonders problematischen Betriebsanlagen (unterirdische Tanks, Abscheider) intensiver untersucht. Es wurden 1 m bis 4 m mächtige Auffüllungen angetroffen, die in der Regel aus umgelagerten Böden mit Beimengungen von Ziegelbruch, Bauschutt, Asche, Schlacke und Schotter bestehen. Es wurden lediglich geruchlich auffällige Proben auf die Parameter MKW und vereinzelt PCB untersucht. An 5 Stellen wurden Bodenluftproben entnommen und auf die Parameter BTEX und LCKW geprüft. Außerdem wurden die damals noch vorhandenen Schwarzdecken auf PAK untersucht. Eine repräsentative analytische Untersuchung der übrigen Auffüllungen insbesondere auf die potenziell ebenfalls relevanten Parameter Schwermetalle, Cyanide, PAK erfolgte nicht. Die Schwarzdeckenuntersuchungen blieben mit max. 3,1 mg/kg PAK unauffällig, die Bodenluftwerte zeigten überwiegend unproblematische Gehalte. Lediglich vereinzelt wurden leicht bis mäßig erhöhte BTEX- (max. 1,2 mg/m³) und LCKW- (max. 2,3 mg/m³) Werte festgestellt. Bei den Bodenanalysen der geruchlich auffälligen Bodenproben zeigten sich deutliche Verunreinigungen durch MKW (max. 7.400mg/kg). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Rückbau der Gebäude und Anlagen wurde der Kreis Unna beteiligt. Im Rahmen des Rückbaus des Standortes wurden sämtliche Gebäude und Anlagen sowie alle Flächenversiegelungen entfernt. Die unterirdischen Tanks und Abscheider wurden ebenfalls ausgebaut. Die angetroffenen MKW-Verunreinigungen im Bereich der unterirdischen Anlagen wurden beseitigt. Insgesamt wurden 318 t belasteten Aushubbodens extern beseitigt. Die Sanierungsbeleganalysen zeigten akzeptable Restgehalte in den Baugrubenwänden und Baugrubensohlen der drei Sanierungsbereiche. Im genannten Gutachten wird angegeben, dass die drei Aushubbereiche der Erdtanks anschließend mit augenscheinlich unbelastetem Boden verfüllt worden seien. Entsprechende Beleganalysen des Füllbodens liegen allerdings nicht vor. Es ist außerdem festzustellen, dass erneut keine Beprobung der übrigen Auffüllungen erfolgte. Demnach ist das Schadstoffinventar der lokalen Auffüllungen unbekannt. Für den Bereich des Autoteilehandels mit Werkstatt, liegen ebenso wie für das Flächendreieck südlich der Straße „An der Wethmarheide“ keine Untersuchungsdaten vor.

Den bestehenden Unklarheiten zum Schadstoffinventar des Untergrundes muss auch im Sinne einer frühzeitigen Information potenzieller Investoren durch weitergehende Maßnahmen Rechnung getragen werden. Es soll sichergestellt werden, dass eine Beteiligung des Kreises

I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr. 38. „Gewerbegebiet Wethmarheide“ 5. Änderung / Begründung
Unna bereits im Vorfeld von Baugenehmigungsverfahren erfolgt. In Abhängigkeit von den konkreten Nutzungsplanungen kann die Durchführung von Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen und ggf. Sanierungs- / und Sicherungsmaßnahmen notwendig sein. Auf die Beteiligungspflicht des Kreises Unna in Baugenehmigungsverfahren sowie die Möglichkeit behördlicher Forderungen hinsichtlich Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen und Sanierungs- / Sicherungsmaßnahmen wird daher besonders hingewiesen.

5. Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat in seiner Sitzung am 23.09.2003 die Änderung des Bebauungsplanes Lünen Nr.38 „Gewerbegebiet Wethmarheide“ 5. Änderung beschlossen. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und eine informelle Beteiligung der Behörden erfolgten bereits Ende 2005. Anregungen und Bedenken zu der vorliegenden Planung wurden nicht geäußert. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 07.06. bis 07.07.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen in diesem Verfahrensschritt, die zu einer Änderung des Entwurfes geführt haben, machen es nunmehr erforderlich den Entwurf des Bebauungsplanes erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen.

6. Planungsmaßnahmen

Vorrangig sollen mit der Änderung des Bebauungsplanes folgende planerische Maßnahmen durchgeführt werden:

- Umstellung auf die aktuellen Fassungen der BauNVO (1990) und des Abstandserlasses (2007). Ausschluss von Einzelhandelsnutzung auch unterhalb von 800 qm Verkaufsfläche (Vermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO). Ausnahmsweise Zulässigkeit von untergeordnetem Einzelhandel im Zusammenhang mit verarbeitendem/produzierendem Gewerbe.
- Beibehaltung der übrigen Planinhalte, lediglich partieller Ausschluss von einzelnen Nutzungsarten die nicht dem zukünftigen Charakter eines klassischen, produktionsorientierten Gewerbegebietes entsprechen.

Die maßgebliche Fassung des Bebauungsplanes, die das gesamte Plangebiet umfasst, ist die 1. Änderung (Rechtskraft 25.10.85). Danach ist das Plangebiet gegliedert nach dem Abstandserlass von 1974. Mit der 5. Änderung wird die Gliederung auf den Abstandserlass von 2007 umgestellt.

Mit dem Einzelhandelserlass vom 22.09.08 hat das Land Planungs- und Entscheidungshilfen für die Ansiedlung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben formuliert, deren Einhaltung die Sicherung einer ausreichenden und ausgewogenen Versorgung der Bevölkerung in den Innenstädten und den Stadtteilzentren gewährleisten sollen.

Zur Sicherung des stadtentwicklungspolitischen Zieles, den Einzelhandel in den zentralen Bereichen zu konzentrieren, erfolgt für das Gewerbegebiet die Festsetzung, dass Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig sind. Ausnahmsweise zulässig sind solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit im Plangebiet ansässigen Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben stehen und bei denen die Geschoss-

I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr. 38. „Gewerbegebiet Wethmarheide“ 5. Änderung / Begründung
fläche der Einzelhandelsnutzung der Gesamtgeschossfläche des Bauvorhabens untergeordnet
ist. Die Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

Die vorstehende Regelung ist erforderlich, um zu verhindern, dass sich zunehmend kleinere Betriebe deutlich unterhalb der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Vermutungsgrenze von 1.200 qm Geschossfläche an nicht integrierten Standorten ansiedeln. Dem liegt die städtebauliche Zielsetzung zugrunde, Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der zentralen Versorgungseinrichtungen in den Ortszentren anzusiedeln, soweit Art und Umfang des Betriebes dies zulassen. Damit werden gleichzeitig in den Gewerbegebieten die Flächen für solche Betriebe freigehalten, die auf derartige Standorte angewiesen sind.

Die Ausnahmeregelung für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem solchen Betrieb stehen, zielt auf eine solche Kategorie von Betrieben ab, deren Einzelhandelsbetriebsteile deutlich untergeordnet sind. Die ausnahmsweise Zulassung solcher Verkaufsstellen steht der mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verfolgten generellen Zielsetzung nicht entgegen, da die damit im Zusammenhang stehenden produzierenden Betriebe allein schon wegen ihres Störgrades in der Regel nicht in Zentren angesiedelt werden können, die Verkaufsstellen nur untergeordnete Betriebsteile sind und insofern nicht die negativen Auswirkungen auf die Zentren mit sich bringen.

Die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden (großflächigen) Einzelhandelsbetriebe erfolgt im Zuge einer sog. „Fremdkörperfestsetzung“. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird die bestehende Einzelhandelsnutzung (Kfz-Zubehörhandel) in dem Gewerbegebiet GE (3) als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Sie soll damit in ihrem Bestand gesichert werden. Gleichzeitig wird dieser Nutzung auch ein gewisses Maß an Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt.

Folgende Wirtschaftszweige gemäß der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2003 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) sind zulässig:

WZ 50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
WZ 50.40.3	Einzelhandel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör

Die maximale Verkaufsfläche wird auf **800 m²** begrenzt.

Randsortimente sind auf max. 5% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird die baurechtlich genehmigte Einzelhandelsnutzung (Pferdesportfachmarkt) in dem Gewerbegebiet GE (1) als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

In der maximalen Gesamtverkaufsfläche von **1.199 m²** sind folgende sortimentsspezifische Verkaufsflächen zulässig:

Als Hauptsortiment sind Pferdesportartikel zulässig. Dazu zählen gemäß der Expertise „Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland“ (Junker + Kruse, Dortmund; BBE Handelsberatung, Münster; Stadt + Handel, Dortmund 2010)

- _ Sättel und Zubehör, Zäume, Gebisse
- _ Zaumzeug, Fahren, Geschirre, Halfter, Reitgerten
- _ Pferdedecken, Beinschutz, Stallhalfter
- _ Futtermittel und -zusätze
- _ Pferdepflegeartikel, Putzzeug

I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr. 38. „Gewerbegebiet Wethmarheide“ 5. Änderung / Begründung

_ Stall- und Weidebedarf

_ Reitsportspezifische Bekleidung (ohne Wäsche), bspw. Helme, Reithosen, Turnierjacken, Reithandschuhe

_ Reitsportspezifische Schuhe, bspw. Reitletten, Schaftstiefel

Folgende Aufteilung der absoluten Verkaufsflächenobergrenzen ist abschließend:

Warengruppen	Verkaufsfläche in m ²	Verkaufsfläche in % der Gesamtfläche
Westernreiten		
Fahren/Geschirre		
Kaltblutbedarf		
Zwischensumme 1	140	12%
Pferdedecken		
Beinschutz Pferde		
Stallhalter		
Zwischensumme 2	90	8%
Futtermittel und -zusätze/		
Pferdepflegeartikel	150	
Fachbücher/Videos/Kalender/	10	
Geschenkartikel		
Zwischensumme 3	160	13%
Sättel		
Zäume		
Gebisse		
Longier- und Voltigierbedarf		
Zwischensumme 4	350	29%
Reithosen		
Reitjacken und -mäntel		
Shirts		
Turniermode		
Unterwäsche		
Reitgerten		
Reithandschuhe		
Reitmode		
Zwischensumme 5	180	15%
Kinderreit- und Turniermode		
Reitschuhe und -stiefel		
Cross Country		
Zwischensumme 6	115	10
Stallbedarf		
Weidezaunbedarf		
Islandpferdebedarf		
Zwischensumme 7	135	11%
Kasse	24	2%
Sonstiges	5	0%
Gesamt	1199	100%

Sonstige (weitere) zentrenrelevante Sortimente gemäß Lüner Sortimentsliste vom 19.06.2008 (siehe Anlage zur Begründung) sind nicht zulässig.

I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr. 38. „Gewerbegebiet Wethmarheide“ 5. Änderung / Begründung

Der Ausschluss einzelner allgemein zulässiger Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO sowie ausnahmsweise zulässiger Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO korrespondiert ebenfalls mit dem städtebaulichen Ziel, den Standort ausschließlich für eine klassische, gewerbliche Nutzung zu qualifizieren.

Die bereits im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen werden über die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten und langfristig gesichert.

6.1 Umweltprüfung

Die 5. Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird 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.

Die mit der 5. Änderung verfolgte Überplanung des Plangebietes und insbesondere der aufgegebenen Betriebsflächen beinhaltet u. a. die Festlegung einer konkreten und für die potentiellen Nutzer und Eigentümer verlässlichen Planungsgrundlage zur Wiedernutzung der derzeit nicht bzw. mindergenutzten Betriebsflächen.

Die ehemalige Betriebsfläche des Baumarktes stellt sich nach dem Abbruch der Gebäudesubstanz und Herrichtung der Fläche im Jahr 2005 im heutigen Zustand als Brach- bzw. Sukzessionsfläche dar. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 LG des Landes Nordrhein-Westfalen stellt die Überplanung jedoch keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die ab 2005 durch Sukzession entstandene heutige Brachfläche (Natur auf Zeit) nur einer neuen Nutzung zugeführt wird. Daraus ergibt sich, dass keine Verpflichtung besteht, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 4a Abs. 2 und 3 LG zu unternehmen oder Ersatzgeld gemäß § 5 LG zu leisten. Da es sich lediglich um eine Überplanung des Bestandes handelt, mit der keine nennenswerte Veränderung der Nutzungsmöglichkeiten intendiert ist, ist gleichzeitig mit Umweltauswirkungen, über die Bestandssituation hinaus, nicht zu rechnen.

Aufgrund der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sind die Belange des Artenschutzes gesondert zu prüfen. Der Änderungsbereich, als ehemaliger Gewerbebestandort, ist in großen Teilbereichen mit Bauschutt und Schotter befestigt und wird partiell als LKW-Abstellplatz genutzt. Auf der übrigen Fläche haben sich auf diesem Untergrund Moos- und Trittrasengesellschaften sowie in weiten Bereichen Goldrute als typische Art der Ruderalflächen angesiedelt. Die Pflanzendecke ist durchweg lückig, da diese Bereiche auch weiterhin befahren werden. In den weniger beeinträchtigten Randbereichen, insbesondere entlang der B 54, ist junger Aufwuchs von Schwarzerlen und Eschen zu finden. Auffällig sind umfangreiche Hausmüllablagerungen. Feuchte Bereiche oder ältere Gehölze sind nicht vorhanden. Die Abpflanzung zur B 54 wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Das Vorkommen von planungsrelevanten Arten wurde anhand der Liste des Fachinformationssystems (FIS) „Planungsrelevante Arten“ des LANUV, des Stadtökologischen Fachbeitrages, der Biotopkartierung (beides LÖBF), Fundortkataster @LINFOS.de sowie eigener Begehungen überprüft. Das FIS des LANUV auf Grundlage des Messtischblattes weist zahlreiche Arten aus, die für das Plangebiet allein schon aufgrund der Habitatansprüche ausscheiden. Zudem ist

I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr. 38. „Gewerbegebiet Wethmarheide“ 5. Änderung / Begründung
der Eingriffsbereich allseits von intensiven Nutzungen (Hauptverkehrsstraßen, Industriegebiet) umgeben. Eine überschlägige Vorprüfung der artenschutzrechtlichen Belange ist daher ausreichend.

Da durch den Eingriff ein strukturarmer, durch starke Beanspruchung geprägter Bereich in Anspruch genommen wird, ist die Auswirkung auf den Artenschutz insgesamt als gering zu betrachten. Aktuelle Gefährdungen der Populationen von planungsrelevanten Arten sind auszuschließen. Es ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

7. Flächenbilanz

	Größe (in qm)	Anteil (in %)
Gewerbegebiet	22.379,71	61,59 %
private Grünflächen	3.744,65	10,30 %
öffentlicher Parkplatz	2.061,31	5,67 %
Verkehrsgrün	4.230,48	11,64 %
Verkehrsflächen	3.622,87	9,97 %
Versorgungsflächen	303,08	0,83 %
gesamt	36.342,10	100 %

8. Bodenordnung

Das Gebiet ist vollständig erschlossen und wurde bisher gewerblich genutzt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke können der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden.

9. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:1.000 beinhaltet die nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 12.04.2011 getroffenen Festsetzungen i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Anhang zur Begründung

Abstandsliste 2007

Lüner Sortimentsliste

Expertise: Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland (Junker + Kruse, Dortmund; BBE Handelsberatung, Münster; Stadt + Handel, Dortmund 2010

Lünen, im Mai 2011

Abteilung
Stadtplanung

Thomas Berger
Abteilungsleiter

Michael Schwerd
Verfasser