

BEBAUUNGSPLAN LÜNEN NR. 84, „ZECHENSTRAßE“, 1. ÄNDERUNG



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN
VON JANUAR 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungs- / Änderungsverfahren	3
1.1	Lage und Begrenzung des Plangebietes	3
1.2	Bestehende Situation – Planungsanlass	3
1.3	Verfahren	4
2	Planungsrechtliche Situation	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Landschaftsplan	4
2.3	Flächennutzungsplan	5
2.4	Bebauungsplan	5
3	Rahmenbedingungen	5
3.1	Städtebauliche Situation	5
3.2	Infrastrukturelle Situation	6
3.3	Ver- und Entsorgung	6
4	Städtebauliches Planungskonzept	6
5	Inhalt des Bebauungsplans	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
5.4	Erschließung / Flächen für den ruhenden Verkehr	8
5.5	Grünordnerische Maßnahmen	8
6	Auswirkungen der Planung	9
6.1	Verkehrsuntersuchung	9
6.2	Anwendung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes	9
6.3	Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung	9
6.4	Einzelhandelsverträglichkeit	9
7	Flächenbilanz	10
8	Bodenordnung	10
9	Festsetzungen und Hinweise	10
	Gutachten zur Planung	10

gen Lebensmittel-Discounters soll eine ergänzende nahversorgungsrelevante Nutzung, voraussichtlich ein Drogeriemarkt, angesiedelt werden. Die maximale Verkaufsfläche kann bei 650 m² liegen.

Es entsteht ein Nahversorgungszentrum mit moderner, kundenorientierter Verkaufsfläche von insgesamt max. 3.500 m².

Durch den B-Plan Lünen Nr. 84, 1. Änderung soll zum einen die oben beschriebene Einzelhandelsentwicklung ermöglicht und gesteuert, zum anderen jedoch auch verdeutlicht werden, dass ~~eine darüber hinausgehende Ausdehnung des Einzelhandels Richtung Westen nicht gewünscht ist. keine weitere Ausweitung des Einzelhandels an diesem Standort erfolgen soll.*~~

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ ist seit dem 12.06.1980 rechtskräftig und umfasst mit seinem Plangebiet den Bereich zwischen der Mengeder Straße im Norden, der Brechterner Straße im Osten und der Zechenstraße (alt) im Süden. Im Westen endet der Geltungsbereich nach einer Bautiefe westlich des Stichweges der Mengeder Straße. Angrenzend liegen die Bebauungspläne Nr. 67 „Schulenkamp“ und Nr. 165 „Minister Achenbach“.

Am 10.08.1999 wurde der Beschluss zu 1. Änderung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Änderungsbereich umfasste damals das komplette Bebauungsplangebiet. Die Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Juni / Juli 2001 durchgeführt. Da der geplante Grunderwerb zu Erschließungszwecken im Bereich Mengeder Straße / Zechenstraße nicht möglich war, wurde das Änderungsverfahren seinerzeit ruhen gelassen. Dem damaligen Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr wurde dies am 04.12.2001 mitgeteilt. Am 02.12.2008 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung beschlossen, das bisherige Verfahren einzustellen. Gleichzeitig wurde der Änderungsbeschluss für den aktuellen Teilbereich gefasst. Die Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im August / September 2011 durchgeführt.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

§ 24a Abs.1 LEPro entsprechend dürfen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Zentrale Versorgungsbereiche liegen gem § 24a Abs. 2 LEPro in den im Regionalplan festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB). Das Plangebiet des Bebauungsplans Lünen Nr. 81 „Zechenstraße“, 1. Änderung ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil- als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Der Flächennutzungsplan (s. unten) stellt diese Fläche als Sondergebiet (Zweckbestimmung: Einkaufszentrum (Lebensmittel), 3.500 m² VK) dar, so dass die Darstellung des Flächennutzungsplans nicht mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung übereinstimmt. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung ist § 24a LEPro jedoch kein Ziel der Raumordnung, sondern als Grundsatz im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung überwindbar.

Durch die Bebauungsplanänderung soll ein bestehender Nahversorgungsstandort in einer integrierten Lage gestärkt werden, daher soll Planrecht für eine Erweiterung des Standortes geschaffen werden, obwohl die Fläche nicht in einem ASB liegt. Die Fläche ist im Nahversorgungskonzept der Stadt Lünen als Nahversorgungsstandort festgesetzt (s. Kapitel 6.4). Ein darüber hinausgehende Entwicklung wird nicht angestrebt, so dass das bestehende Gewerbe nicht weiter eingeschränkt wird.

2.2 Landschaftsplan

Der Planungsraum liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen. Es liegen also keine geschützten Teile von Natur und Landschaft nach §§ 20, 23 und §§ 47, 62 Landschaftsgesetz NRW vor. Ebenso sind keine geschützten Biotope nach § 30

Bundesnaturschutzgesetz oder kartierte Biotope des LANUV vorhanden. Das FFH- Gebiet Lippe-
 aue liegt in einer Entfernung von ca. 1.000 m zum Plangebiet und wird von der Planung nicht
 berührt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt diese Fläche als Sondergebiet (Zweckbestimmung: Einkaufszent-
 rum (Lebensmittel), 3.500 m² VK) dar. Die angestrebte Entwicklung entspricht somit den im FNP
 dargestellten Zielen der Stadtentwicklung.

2.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“. Dieser ist seit
 dem 12.06.1980 rechtskräftig. Eine Umsetzung des oben beschriebenen Vorhabens ist über den
 B-Plan Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ nicht möglich. Daher ist im Sinne einer geordneten städte-
 baulichen Entwicklung die Änderung des B-Plans mit einer Festsetzung „Sondergebiet“ notwen-
 dig.

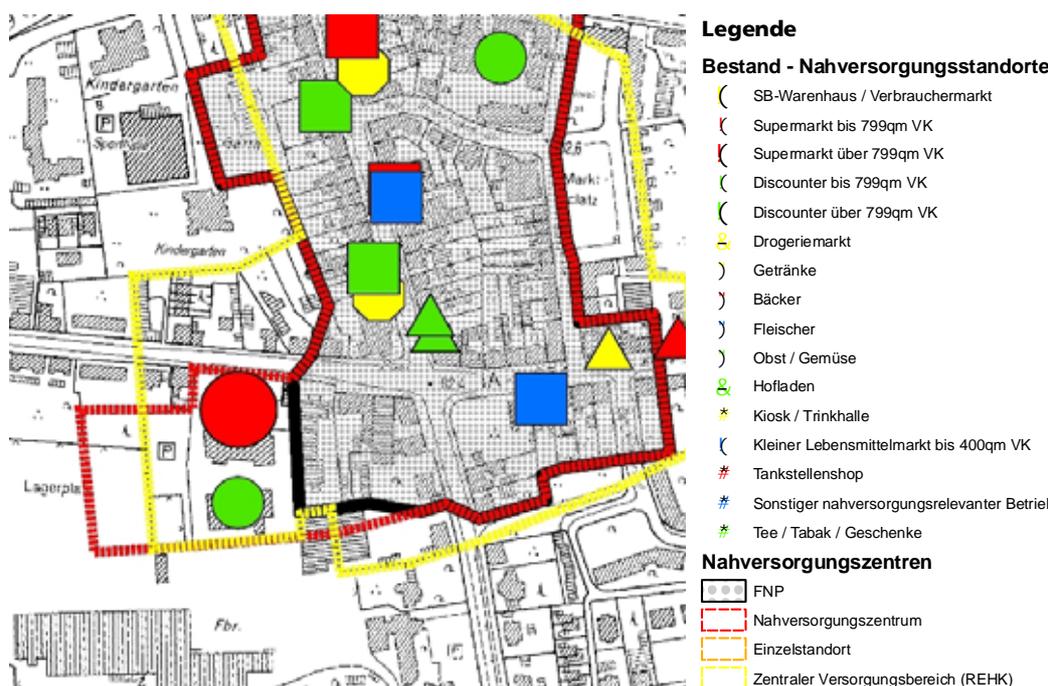
Langfristig wird für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 84 Regelungsbedarf gesehen,
 um die städtebauliche Entwicklung zwischen dem Stadtteilzentrum Brambauer und dem Indust-
 rie- und Gewerbegebiet Achenbach zu sichern. Damit eine zeitnahe zentrenverträgliche Entwick-
 lung des Nahversorgungszentrums „Mengeder Straße“ realisiert werden kann, wird der hierfür
 notwendigen Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen gem. § 30 BauGB jedoch erhöhte
 Priorität beigemessen, so dass die 1. Änderung nur noch diesen Teilbereich umfasst.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in Lünen-Brambauer, südlich der Mengeder Straße. Die Hauptkreu-
 zung „Mengeder Straße / Waltroper Straße / Königsheide / Brechtener Straße“ ist nur ca. 100 m
 entfernt.

Der Standort liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums „Brambauer West“ (vgl. Nahversor-
 gungskonzept 2009).



Die direkte Umgebungsnutzung ist nördlich und östlich angrenzend durch gemischte Nutzungen (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen) sowie südlich und westlich angrenzend durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zur Zeit ein Lebensmittel-Vollsortimenter und ein Discounter mit zugehöriger Stellplatzanlage. Die westlich angrenzende Fläche, die zur Erweiterung des Nahversorgungszentrum überplant wird, wird aktuell von einer Garagenfertigungsfirma als Lagerfläche genutzt.

3.2 Infrastrukturelle Situation

Die Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt von der Mengeder Straße (L 654) über die bereits bestehende Zufahrt. Die Erschließung des Neubaus ist über eine Baulast zu sichern.

Die Mengeder Straße bildet eine west-ost-gerichtete Verbindung zwischen Dortmund und Castrop-Rauxel im Westen und dem Kernbereich der Stadt Lünen im Osten. Sie ist mit einer Geschwindigkeit von 50 km / h befahrbar. Die Mengeder Straße weist in Höhe des Marktes eine Fahrbahn von ca. 9,5 m Breite mit 2 Fahrspuren und einer Linksabbieger-Spur auf. Der Fahrradverkehr wird im Verlauf des betrachteten Abschnittes der Mengeder Straße neben dem Fußgänger auf einem beidseitigen Hochbord-Radweg geführt. In der Ausfahrt vom Grundstück der Einkaufsmärkte auf die Mengeder Straße werden getrennte Fahrspuren für die abbiegenden Fahrzeuge angeboten.

Die Anbindung der Einkaufsmärkte an den ÖPNV erfolgt über den Verkehrshof Brambauer. Dieser liegt rund 280 Meter Luftlinie süd-östlich des Knotenpunktes Mengeder Straße / Waltroper Straße. Hier verkehren vier Buslinien, welche sowohl Anschluss an die Lünen Kernstadt als auch nach Waltrop und Mengede bieten sowie die Stadtbahn U 41 als Verbindung zwischen Brambauer und Dortmund. Die Taktung liegt zwischen einer Stunde und 20 Minuten.

3.3 Ver- und Entsorgung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Weiter- / Umnutzung von zwei bestehenden Gebäuden sowie um einen Neubau (SO 3) auf einem momentan als Lagerfläche genutzten Bereich. Eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist für die bestehenden Gebäude vorhanden. Der Neubau muss über den bereits als Nahversorgungszentrum genutzten Bereich erschlossen werden. Die Erschließung des Neubaus ist über eine Baulast zu sichern. Da das SO 2 von der Mengeder Straße aus nur über das SO 1 erschlossen werden kann, wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ebenfalls zugunsten des SO 2 festgesetzt.

Durch das SO 3 verläuft eine stillgelegte Ferngasleitung. Die PLEdoc GmbH weist darauf hin, dass diese bei der Realisierung des Bauvorhabens unberücksichtigt bleiben kann und, soweit es für das Bauvorhaben erforderlich sein sollte, nach vorheriger Abstimmung mit dem Beauftragten der Open Grid Europe GmbH ausgebaut werden kann. Ein Herausschneiden der Rohre darf nur durch das Fachpersonal der Open Grid Europe GmbH erfolgen.

4 Städtebauliches Planungskonzept

Für den Bebauungsplan Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“, 1. Änderung ist eine Stärkung der Standortkombination „Lebensmittel-Vollsortimenter und -Discounter“ mit ergänzenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten geplant. Das vorgesehene städtebauliche Konzept soll über die Erweiterung des Einzelhandelsangebots die Nahversorgungsstruktur in Lünen-Brambauer innerhalb eines integrierten Standortes stärken. Diese Zielsetzung stimmt mit den Vorstellungen des von der Stadt Lünen verabschiedeten Nahversorgungs Konzeptes überein.

Der im Nahversorgungs-konzept der Stadt Lünen als Nahversorgungszentrum festgelegte Standort soll durch eine Erweiterung um ca. 5.000 m² nach Westen gestärkt werden. Auf dieser Erweiterungsfläche ist der Neubau eines Discounters mit ca. 900 m² Verkaufsfläche (VK) und zusätzli-

chen Stellplätzen geplant. Es soll die Möglichkeit bestehen, das Bestandsgebäude des Lebensmittel-Vollsortimenters baulich zu erweitern, so dass die VK bei max. 1.950 m² liegen kann. In dem Bestandsgebäude des heutigen Lebensmittel-Discounters soll eine ergänzende nahversorgungsrelevante Nutzung, voraussichtlich ein Drogeriemarkt, angesiedelt werden. Die maximale Verkaufsfläche kann bei 650 m² liegen.

Es entsteht ein Nahversorgungszentrum mit moderner, kundenorientierter Verkaufsfläche von insgesamt max. 3.500 m². Die bereits vorhandene Stellplatzanlage bleibt weitestgehend bestehen. Nur die Stellplatzreihe an der westlichen Grundstücksgrenze wird unterbrochen, um die Erweiterungsfläche zu erschließen. Die Stellplatzanlage umfasst insgesamt ca.180 Stellplätze, davon vier behindertengerecht. Die Behinderten- und Fahrradstellplätze sind in unmittelbarer Nähe der Eingänge vorgesehen. Die Stellplatzanlage wird durch Grünelemente strukturiert. Die Erweiterungsfläche wird zur Nord- und Westseite hin eingegrünt.

Die Zu- / Abfahrt zum Nahversorgungsstandort wird über eine gemeinsame Ein- / Ausfahrt geregelt. Rechts- und Linksabbieger werden bei der Ausfahrt getrennt geführt.

5 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die zukünftigen Nutzungen werden die als SO 1 und SO 3 bezeichneten Baugebiete als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (Lebensmittelvollsortimenter / -Discounters) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das mit SO 2 bezeichnete Baugebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung des Zieles überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente zuzulassen, werden 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“ in Anlehnung an die Klassifikationen der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2003, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) vorgenommen. Als Kernsortiment werden in den SO 1 bis SO 3 nur nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Lüner Sortimentsliste zugelassen:

WZ Nr. 52.11 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren

WZ Nr. 52.2 Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren

WZ Nr. 52.31.0 Apotheken

WZ Nr. 52.33.1 Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel

WZ Nr. 52.33.2 Drogerieartikel

Um schädliche Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandels- und Versorgungsstruktur weitestgehend zu vermeiden, wird die Gesamtverkaufsfläche des SO 1 (Lebensmittel-Vollsortimenter) auf maximal 1.950 m², des SO 2 (Ergänzende Nahversorgung) auf maximal 650 m² und des SO 3 (Lebensmittel-Discounters) auf maximal 900 m² beschränkt.

Die Fläche der das Kernsortiment ergänzenden Randsortimente (zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gem. Lüner Sortimentsliste) darf jeweils max. 10 % der für das Sondergebiet festgesetzten Gesamtverkaufsfläche betragen. Von den Randsortimenten darf jede einzelne Klasse (Gliederungsebene gem. Klassifikation der WZ) eine VK von 65 m² nicht überschreiten.

Um die zulässigen Sortimente in den Sondergebieten klar zu definieren und die jeweils maximal zulässigen Verkaufsflächen verbindlich festzusetzen, werden die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 voneinander getrennt festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in den SO 1 bis SO 3 gem. § 19 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Durch die im Bebauungsplan für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 festgesetzte Überschreitung der max. Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) durch Stellplätze und ihre Zufahrten um 0,2 als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO soll der bestehenden Situation Rechnung getragen werden. Die Überschreitung der GRZ kann toleriert werden, da die Sicherung und Entwicklung eines Nahversorgungszentrums gem. Nahversorgungskonzept in dieser integrierten Lage von besonderer Bedeutung für den westlichen Bereich des Stadtteils Lünen-Brambauer ist. Die Einhaltung der Grenzen würde zu einer wesentlichen Erschwernis der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Damit sich die zukünftige Bausubstanz in die Umgebungsbebauung einfügt, wird die Gesamthöhe der baulichen Anlagen mit max. 10,0 m über der Oberkante der Straßenkrone (Bezugspunkt Mengeder Straße) festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 wird gem. § 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.

5.4 Erschließung / Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt von der Mengeder Straße (L 654) über die bereits bestehende Zufahrt. Die Erschließung des Neubaus ist über eine Baulast zu sichern.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die Sondergebiete erfolgt innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 als Flächen für Stellplätze festgesetzten Grundstücksbereiche bzw. zu Teilen innerhalb der festgesetzten Baufelder.

5.5 Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Gestaltungsqualität der Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verbessern und somit die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Bereich der Stellplätze sind schmalkronige Mehlbeeren ((*Sorbus intermedia* "Brouwers") als mindestens 5 x verpflanzter Baum mit Ballen, Anpflanzumfang 20 / 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdreich, Anpflanzhöhe mindestens 2,5 m) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgruben müssen mind. 12 qbm groß sein. Die Pflanzfläche (mindestens 1,5 m breit) ist mit bodendeckenden Gehölzen (Maigrün, *Lonicera nitida*) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Um Stammschäden zu vermeiden, ist der Pflanzstreifen mit einem Hochbord einzufassen.

Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Innerhalb des Kronenbereichs der vorhandenen Bäume sind Abgrabungen, Aufschüttungen oder bauliche Anlagen nicht statthaft. Die am Wurzelbereich vorhandenen Unterpflanzungen sind ebenfalls zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

6 Auswirkungen der Planung

Ausführungen zum Thema „Immissionsschutz“, „Boden“ und zu weiteren Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht (von Januar 2012) zu entnehmen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

6.1 Verkehrsuntersuchung

„Die Erschließung der Märkte erfolgt von der Mengeder Straße über die bestehende Zufahrt zum REWE- und ALDI-Markt. Unter Analysebelastungen erreicht der Knotenpunkt eine ausreichende Verkehrsqualität. Rückstauungen vom benachbarten Knotenpunkt Mengeder Straße / Königshöhe / Waltroper Straße / Brechtener Straße über die Einmündung Mengeder Straße / Zufahrt Märkte sind nur selten zu beobachten. Es ist davon auszugehen, dass die Qualität des Verkehrsablaufs (Qualitätsstufe D) unverändert bleibt. Durch die Zunahme der ausfahrenden Fahrzeuge verlängert sich jedoch die Wartezeit des Linksabbiegers vom Parkplatz des Nahversorgungszentrums auf die Mengeder Straße. Die Knotenströme können dennoch in einer ausreichenden Verkehrsqualität geführt werden. Für die Geradeausströme der Mengeder Straße ist keine Beeinträchtigung festzustellen.

Bei den Leistungsfähigkeitsuntersuchungen werden für die Parkplatzausfahrt getrennte Spuren für den Links- und Rechtsabbieger analog zum Bestand unterstellt. Die Berechnungen zeigen, dass bei einer gemeinsamen Führung der Abbiegeströme die Leistungsfähigkeit bei erhöhten Belastungen beispielsweise an Spitzentagen oder an höher frequentierten Samstagen nicht mehr gewährleistet ist. Aus diesen Gründen wird aus verkehrlicher Sicht empfohlen, die bestehende Spuraufteilung mit ausreichender Aufstellfläche in der Ausfahrt des Parkplatzes beizubehalten. Im bestehenden Ausbau werden die untergeordneten Verkehrsströme der Zufahrt Märkte mit dem Verkehrszeichen „Vorfahrt achten!“ (StVO Nr. 205) in die Mengeder Straße eingeleitet. Aufgrund der eingeschränkten Sichtfelder und zur Steigerung der Verkehrssicherheit ist es sinnvoll die Verkehrsregelung durch das Verkehrszeichen StVO Nr. 206 „Halt! Vorfahrt gewähren!“ mit dem Zusatz StVO Nr. 1000-32 „Radfahrer kreuzen“ zu ändern.

Das geplante Stellplatzangebot des Nahversorgungszentrums ist mit 186 Stellplätzen auch für den Spitzenbedarf ausreichend bemessen. Für den typischen Werktag wird eine maximale Auslastung von 46 % der Kapazität abgeschätzt. Für den typischen Samstag erhöht sich der Parkraumbedarf aufgrund eines höheren Kundenaufkommens und einer längeren Aufenthaltsdauer. Der maximale Stellplatzbedarf am typischen Samstag mit 140 Stellplätzen (75 % Auslastung) wird durch das Stellplatzangebot gedeckt“ (Runge + Küchler, Juli 2011, S. 26-27, vgl. Runge + Küchler, 20.10.2011).

6.2 Anwendung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Lünen fallen.

6.3 Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung

Das Vorhaben dient der Umnutzung einer bereits gewerblich genutzten Fläche. Das Plangebiet ist bereits zu einem großen Teil versiegelt. Eine zusätzliche Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB Rechnung.

6.4 Einzelhandelsverträglichkeit

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Nahversorgungskonzept der Stadt Lünen festgelegten Nahversorgungszentrums „Brambauer-West“. Im Rahmen der ersten Überarbeitung des Konzeptes wurde eine Beteiligung im Sinne einer regionalen / interkommunale Abstimmung gem. Einzelhandelserlass 2008 durchgeführt. Hierzu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Der Rat der Stadt Lünen hat am 04.02.2010 die erste überarbeitete Fassung des Nahversorgungskonzeptes als Baustein des Masterplans Einzelhandel der Stadt Lünen beschlossen.

Im Nahversorgungskonzept wurde bereits auf ein angefragtes Vorhaben zur Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandortes hingewiesen. Zum damaligen Zeitpunkt ist von einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.650 m² ausgegangen worden. Der aktuelle Entwurf setzt eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 3.500 m² fest. Dies entspricht der im FNP der Stadt Lünen festgeschriebenen maximal zulässigen Verkaufsfläche. Obwohl die im Nahversorgungskonzept benannte Verkaufsfläche um 850 m² überschritten wird, entspricht das Vorhaben immer noch den grundsätzlichen Zielen des Nahversorgungskonzeptes. Im Rahmen des Verfahrens wurden die betroffenen Nachbargemeinden, die WZL GmbH sowie die IHK zu Dortmund und der Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte e.V. (u.a.) beteiligt. Bedenken gegen die Verkaufsflächengröße wurden nicht geäußert. Eine weitere Ausweitung der Verkaufsfläche solle an diesem Standort jedoch vermieden werden.

Bei der nächsten Überarbeitung des Nahversorgungskonzeptes wird das Konzept an die aktuelle Situation angepasst.

7 Flächenbilanz

	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Sondergebiete	8.604	52,2
Stellplätze	6.138	37,3
Verkehrsflächen	765	4,6
Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	328	2,0
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	640	3,9
Gesamt	16.475	100

8 Bodenordnung

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Neuordnung der Flurstücke Gemarkung Brambauer, Flur 8, Nrn. 95, 103 und 460 erforderlich. Dies erfolgt im Rahmen eines freihändigen Grunderwerbs.

9 Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:500 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Art. 4 EAG EE vom 12.04.2011) getroffenen Festsetzungen i. V. m. der BauNVO vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993) in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Gutachten zur Planung

Folgende Gutachten / Untersuchungen sind planungsrelevant und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt worden:

- Dr. F. Krause Erdbaulabor, 12.05.2011: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung, Neubau eines Discounters Zechenstraße 44536 Lünen-Brambauer, Münster
- Dr. F. Krause Erdbaulabor, 16.05.2011: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung, Erweiterung eines Vollsortimenters und eines Fachmarktes Mengeder Straße 44536 Lünen-Brambauer, Münster

- Dr. F. Krause Erdbaulabor, 05.10.2011: Gutachterliche Stellungnahme, Erweiterung eines Vollsortimenters und eines Fachmarktes Mengeder Straße 44536 Lünen-Brambauer, Ergebnisse ergänzender Untersuchungen, Münster
- Dr. F. Krause Erdbaulabor, 19.12.2011: Gutachterliche Stellungnahme, Erweiterung eines Vollsortimenters und eines Fachmarktes Mengeder Straße / Zechenstraße 44536 Lünen-Brambauer, Ergebnisse ergänzender Untersuchungen im Bereich der RKS 10, Münster
- Graner + Partner, 03.05.2011: Schalltechnisches Prognosegutachten, Bergisch Gladbach
- Graner + Partner, 08.06.2011: Ergänzende schalltechnische Stellungnahme, Bergisch Gladbach
- (Halbach + Lange GmbH, 07.07.1998: Betriebsgelände der ehemaligen Fa. Kesting in Lünen-Brambauer / Untersuchung auf Untergrundverunreinigungen, Sprockhövel)
- Runge + Küchler, Juli 2011: Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Mengeder Straße in Lünen-Brambauer, Bocholt
- Runge + Küchler, 20.10.2011: Verkehrsuntersuchung Mengeder Straße – Stellungnahme zum geänderten Bebauungsplanentwurf Nr. 81 Zechenstraße, Düsseldorf

Die Gutachten können in der Abteilung Stadtplanung der Stadt Lünen eingesehen werden.

Lünen, Stand Januar 2012

Abteilung Stadtplanung

Abteilung Stadtplanung

Thomas Berger
Abteilungsleiter

Sina Kittel
Verfasserin

*Änderungen nach der Offenlegung sind rot gekennzeichnet.