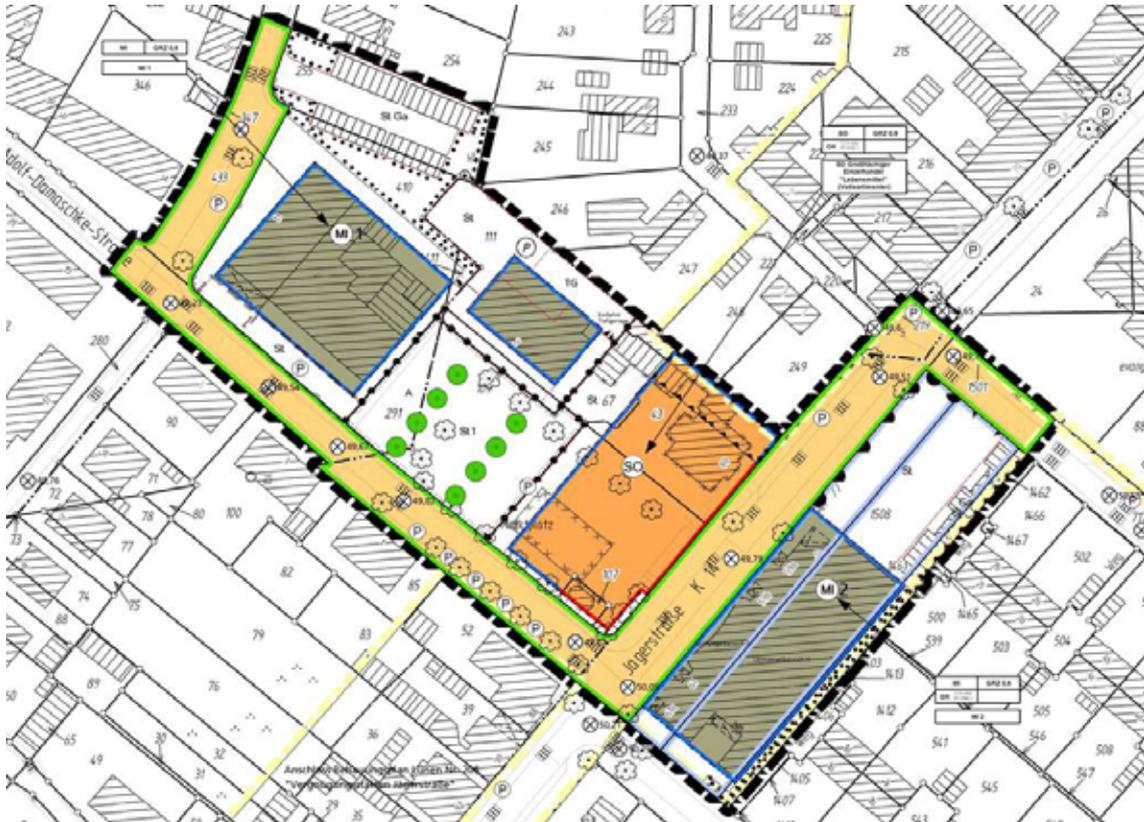


## **BEBAUUNGSPLAN LÜNEN NR. 208, „MARKTPLATZ LÜNEN-SÜD“**



# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN  
VON MÄRZ 2012**

## Inhaltsverzeichnis

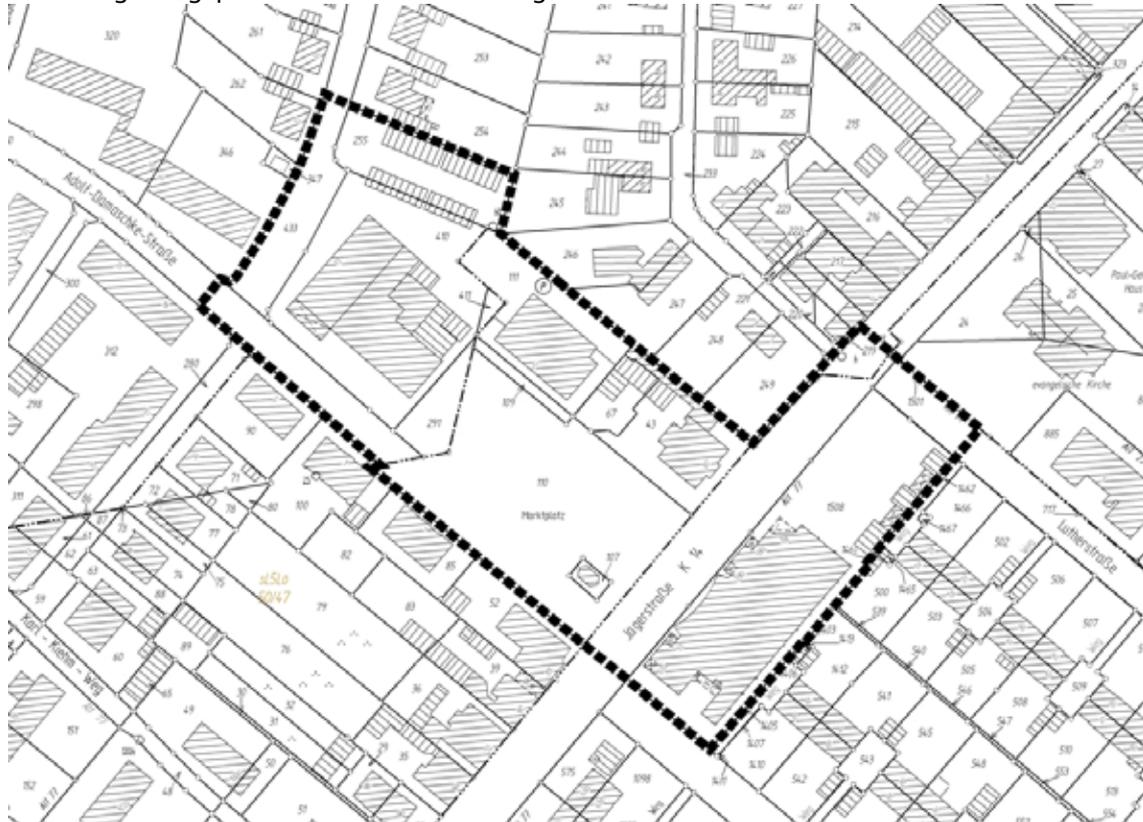
1	Aufstellungs- / Änderungsverfahren .....	3
1.1	Lage und Begrenzung des Plangebietes .....	3
1.2	Bestehende Situation – Planungsanlass .....	3
1.3	Verfahren .....	4
2	Planungsrechtliche Situation .....	4
2.1	Regionalplan .....	4
2.2	Landschaftsplan .....	4
2.3	Flächennutzungsplan .....	5
2.4	Bebauungsplan .....	5
3	Rahmenbedingungen .....	5
3.1	Städtebauliche Situation .....	5
3.2	Infrastrukturelle Situation .....	6
3.3	Ver- und Entsorgung .....	7
4	Städtebauliches Planungskonzept .....	7
5	Inhalt des Bebauungsplans .....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	9
5.4	Erschließung / Flächen für den ruhenden Verkehr .....	9
5.5	Grünordnerische Maßnahmen .....	9
6	Auswirkungen der Planung .....	10
6.1	Verkehrsuntersuchung .....	10
6.2	Anwendung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes .....	12
6.3	Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung .....	12
6.4	Einzelhandelsverträglichkeit .....	13
7	Flächenbilanz .....	13
8	Bodenordnung .....	13
9	Festsetzungen und Hinweise .....	13
	Gutachten zur Planung .....	13

## 1 Aufstellungs- / Änderungsverfahren

### 1.1 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ca. 17.250 m<sup>2</sup> und liegt in der Gemarkung Altenderne, Flur 1 und 5 sowie in der Gemarkung Gahmen, Flur 3.

Abbildung 1: Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich



Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: von der Südseite der Flurstücke Gemarkung Gahmen, Flur 3 Nrn. 246-249, 255 und Gemarkung Lünen, Flur 23 Nr. 886,
- im Osten: von der Ostseite des Flurstücks Gemarkung Altenderne, Flur 5, Nr. 1508,
- im Süden: von der Südseite der Adolf-Damaschke-Straße und von der Nordseite der Eichendorffstraße und
- im Westen: von der Westseite der Kolpingstraße.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

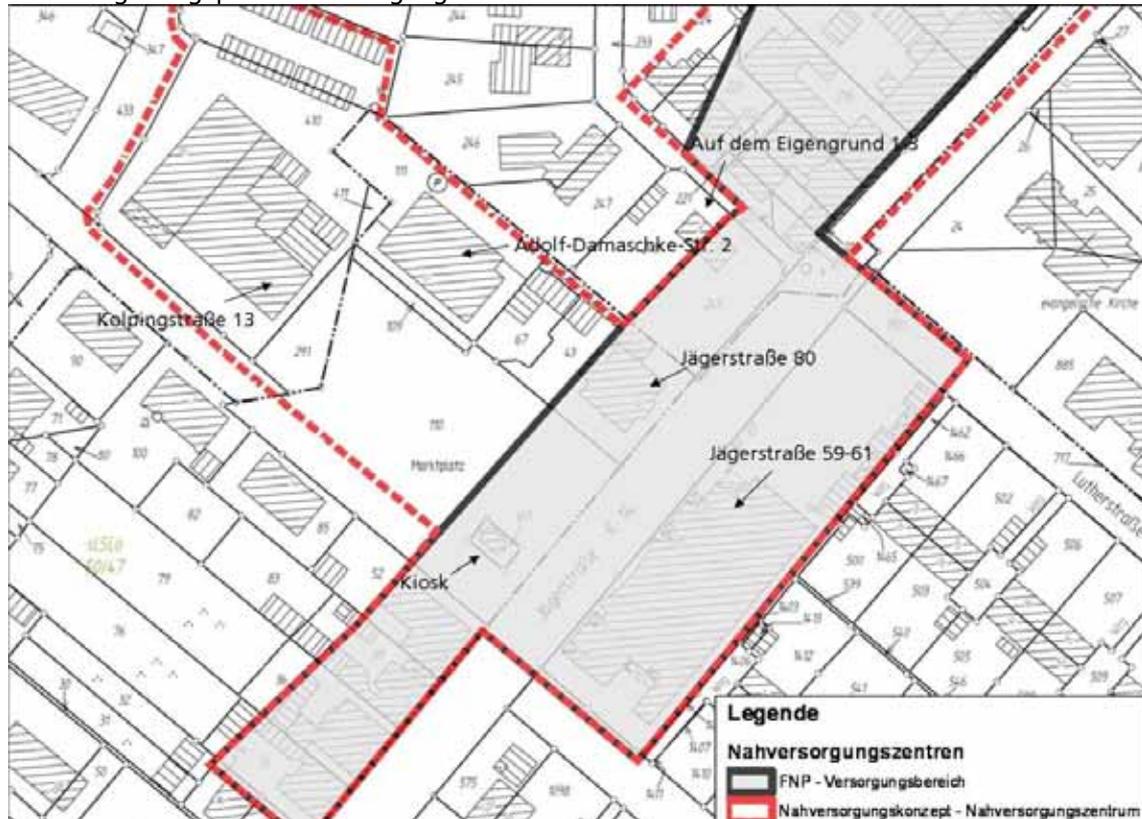
### 1.2 Bestehende Situation – Planungsanlass

Zur Stärkung des Standortes als Wohnbereich und Förderung einer qualifizierten Nahversorgung in Lünen-Süd, soll für den bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter eine geeignete Erweiterungsmöglichkeit im zentralen Bereich der Jägerstraße gesucht werden. Dies wird als Ziel im Nahversorgungskonzept der Stadt Lünen (1. Überarbeitung vom 04.02.2010) formuliert.

Aktuell ist ein Investor mit einem städtebaulichen Entwurf an die Stadt Lünen herangetreten, welcher den Abriss des Gebäudes Jägerstraße 80 (Gaststätte) und die Überplanung von Teilen des Marktplatzes vorsieht. Der bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter soll aus dem Gebäude Jägerstr. 59-61 (ca. 700 qm Verkaufsfläche) in den Neubau (ca. 1.300 qm Verkaufsfläche), welcher

sich über das Grundstück Jägerstr. 80 und Teile des Marktplatzes / Parkplatzes erstreckt, verlagert werden.

Abbildung 2: Lageplan mit Versorgungsbereichen



Gemäß Nahversorgungskonzept ist es wünschenswert, dass in das Gebäude Jägerstr. 59-61 eine ergänzende nahversorgungsrelevante Nutzung, wie bspw. ein Drogeriemarkt einzieht. Der bestehende Getränkemarkt (ca. 400 qm Verkaufsfläche) soll weiterhin in dem Gebäude Kolpingstraße 13 bleiben.

### 1.3 Verfahren

Am 07.07.2011 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Lünen Nr. 208 „Marktplatz Lünen-Süd“ gefasst. Die Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand im September / Oktober 2011 parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB statt. Im Rahmen des Verfahrensschrittes gem. § 3 (1) wurde – ergänzend zur öffentlichen Auslage der Planunterlagen – am 04.10.2011 eine Bürgerversammlung im Stadtteil Lünen-Süd durchgeführt.

## 2 Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Regionalplan

Das Plangebiet des Bebauungsplans Lünen Nr. 208 „Marktplatz Lünen-Süd ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

### 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.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Platzes eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Marktplatz“ dar. Die innerhalb des Plangebietes liegenden, angrenzenden Bereiche sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind erstmals zentrale Versorgungsbereiche dargestellt worden. Im Plangebiet erstreckt sich der als zentraler Versorgungsbereich dargestellte Teil bis hin zu ca. einer Bautiefe.

Da ein aufzustellender Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (§ 8 Abs. 2 BauGB), ist der Flächennutzungsplan an dieser Stelle zu ändern. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

## 2.4 Bebauungsplan

Die Fläche des Marktplatzes ist weder durch einen Bebauungsplan überplant, noch in der Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB erfasst. Damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann, ist bei einer Überplanung der Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB erforderlich.

Das Grundstück Jägerstraße 59-61 liegt innerhalb des Bebauungsplans Lünen Nr. 127 „Lünen-Süd / Hoffmanstraße“, 1. Änderung. Der Bebauungsplan Lünen Nr. 208 „Marktplatz Lünen-Süd“ wird den Bebauungsplan Lünen Nr. 127 mit Rechtskraft für diesen Teilbereich ersetzen.

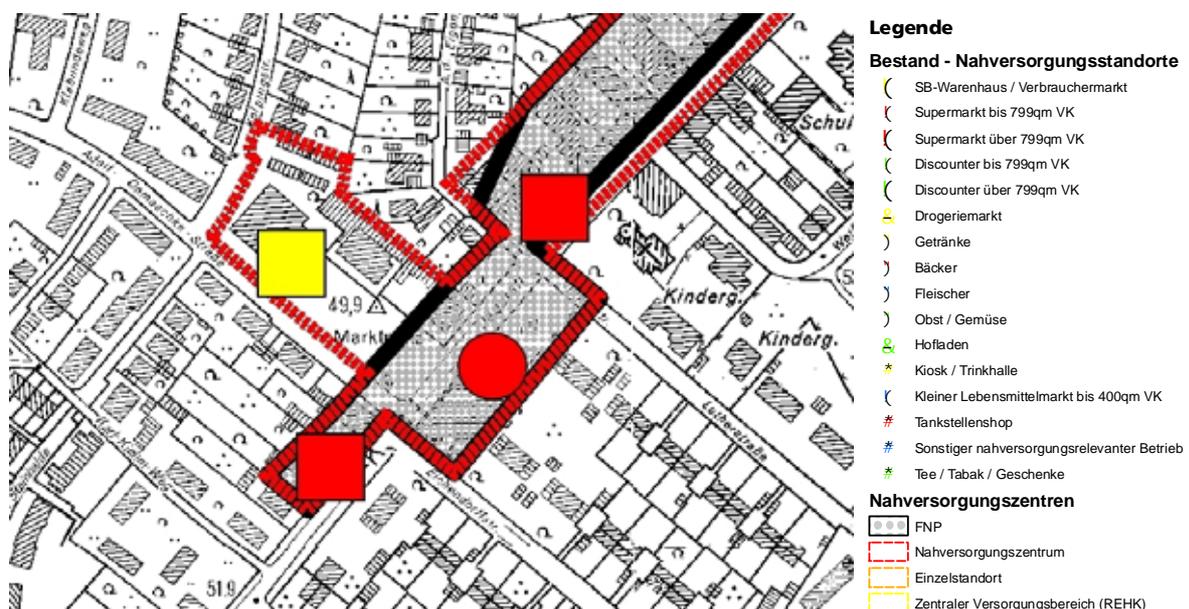
Für weite Teile der Jägerstraße gilt der Bebauungsplan Lünen Nr. 205 „Vergnügungsstätten Jägerstraße“. Dieser umfasst einen Teil des Bebauungsplans Lünen Nr. 208 „Marktplatz Lünen-Süd“. Nach seiner Rechtskraft wird der Bebauungsplan Nr. 208 den Bebauungsplan Nr. 205 in Teilen ersetzen.

# 3 Rahmenbedingungen

## 3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in Lünen-Süd, nordwestlich und südöstlich der Jägerstraße.

Der Standort liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums „Lünen-Süd“ (vgl. Nahversorgungskonzept 2009).



Die direkte Umgebungsnutzung ist durch Wohnnutzung sowie entlang der Jägerstraße durch gemischte Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen) geprägt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich momentan südlich der Jägerstraße ein Lebensmittel-Vollsortimenter (ca. 700 qm VK) mit zugehöriger Stellplatzanlage. In dem gleichen Gebäude sind ein Friseur, ein Textilgeschäft und Wohnungen angesiedelt. Nördlich der Jägerstraße befinden sich ein leerstehendes Gebäude (ehem. Gaststätte „Sandmeier“) sowie ein Gebäude, in welchem Ärzte, ein Physiotherapeut, ein Pflegedienst und eine Apotheke ansässig sind. Zu dem „Ärztelhaus“ gehören eine Tiefgarage und eine Stellplatzanlage nördlich des Gebäudes. Des Weiteren befindet sich ein VII-geschossiges Gebäude mit zugehörigem Garagenhof und Stellplätzen innerhalb des Plangebietes. Im Erdgeschoss haben sich ein Getränkemarkt (ca. 400 qm VK) und ein 1-Euro-Shop (ca. 370 qm VK) angesiedelt.

Des Weiteren liegt der Marktplatz Lünen-Süd innerhalb des Plangebietes. Der Marktplatz Lünen-Süd ist eine öffentliche Verkehrsfläche, die nach § 60 StrWG gewidmet ist. Bei einer Umnutzung ist eine Entwidmung und Neuparzellierung erforderlich. Die Fläche wird an zwei Wochentagen als Marktfläche genutzt. Einmal im Jahr wird der Platz für das Oktoberfest und mehrmals im Jahr für einen Flohmarkt genutzt. An den übrigen Tagen fungiert der Bereich als öffentlicher Parkplatz (69 markierte Parkplätze). Im südlichen Bereich des Platzes befindet sich ein Kiosk. Die Stadt Lünen, als Verpächterin, ist berechtigt, das Pachtverhältnis vorzeitig ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen, wenn das Grundstück unmittelbar oder mittelbar für eigene Zwecke, wie städtebauliche Maßnahmen, benötigt wird. In diesem Falle müssen die Aufbauten entschädigt werden.

### 3.2 Infrastrukturelle Situation

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lutherstraße, Jägerstraße, Adolf-Damaschke-Straße und Kolpingstraße. Um eine gesicherte Erschließung des Grundstücks Adolf-Damaschke-Straße 2 zu gewährleisten, wurde der Marktplatz bereits mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Baulast) zugunsten des benannten Grundstückes belegt.

Die Jägerstraße verläuft von der Bebelstraße aus bis nach Dortmund-Derne und ist mit 50 km / h befahrbar. Sie weist in Höhe des Marktes eine Fahrbahn von ca. 6,0 m Breite mit 2 Fahrspuren auf. Der Fahrradverkehr wird im Verlauf des betrachteten Abschnittes der Jägerstraße neben dem Fußgänger auf einem gemeinsamen Fuß-/ Radweg geführt. Auf der nördlichen Seite der Jägerstraße befinden sich auf Höhe der Gebäude Jägerstraße 80 und Auf dem Eigengrund 1 öffentliche Parkplätze (mit Parkscheibenregelung). Des Weiteren befindet sich eine Fußgängersignalanlage auf der Höhe des Marktplatzes. Die Jägerstraße ist die „Haupteinkaufsstraße“ in Lünen-Süd und erstreckt sich im Bereich des Stadtteilzentrums über ca. 1,2 km. In den letzten Jahren musste die Jägerstraße jedoch starke Funktionsverluste hinnehmen. Durch den Neubau des Lebensmittel-Vollsortimenters besteht die Chance, eine qualifizierte Nahversorgung für Lünen-Süd zu fördern und somit zur Funktionsfähigkeit und Vitalität des Ortsteils beizutragen.

Die Lutherstraße, Adolf-Damaschke-Straße und Kolpingstraße sind jeweils mit 30 km / h befahrbar. Während die Kolpingstraße nur eine Fahrbahnbreite von ca. 5,0 m aufweist, weisen die Luther- und Adolf-Damaschke-Straße eine Fahrbahnbreite von ca. 5,5 m auf. Die Fußgänger werden auf einem Gehweg und die Radfahrer werden, gemeinsam mit dem motorisierten Verkehr, auf der Straße geführt. Auf der südlichen Seite der Adolf-Damaschke-Straße befinden sich öffentliche Parkplätze.

Die Anbindung des Standortes an den ÖPNV erfolgt über eine Bushaltestelle an der Jägerstraße auf Höhe des Marktplatzes. Die Haltestelle wird von den Buslinien C4 und C 14<sup>1</sup> im Halbstundentakt angefahren. Bei einer Bebauung des Sondergebietes wird eine Verlegung der Haltestelle erforderlich.

---

<sup>1</sup> Verbindung: Lanstrop - Niederaden - Lünen-Süd - Stadtmitte - Hbf - Brusenkaamp

### 3.3 Ver- und Entsorgung

Eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist für die bestehenden Gebäude vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb eines gültigen zentralen Abwasserplanes.

Auf Teilen der Flurstücke Gemarkung Altenderne, Flur 1 Nr. 110 und Gemarkung Gahmen, Flur 3 Nr. 291 liegt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Baulast) zugunsten des Grundstücks Adolf-Damaschke-Straße 2.

Der Neubau im Sondergebiet kann an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Innerhalb des Sondergebietes verlaufen Versorgungsleitungen für Erdgas, Trinkwasser, Strom und Straßenbeleuchtung, die im Falle der Überbauung umgelegt werden müssen. Das Gleiche gilt für die vorhandene Telekommunikationslinie.

Im Bereich der Adolf-Damaschke-Straße und der Kolpingstraße ist gem. Angaben des Stadtbetrieb Abwasserbeseitigung Lünen AÖR ab Herbst 2011 bis Mitte 2012 eine Kanalsanierung geplant.

## 4 Städtebauliches Planungskonzept

Zur Stärkung des Standortes Lünen-Süd als Wohnbereich und zur Förderung einer qualifizierten Nahversorgung, ist im Bereich des Marktplatzes der Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimenters geplant. Diese Zielsetzung stimmt mit den Vorstellungen des von der Stadt Lünen verabschiedeten Nahversorgungskonzeptes überein.

Der geplante Neubau des Lebensmittel-Vollsortimenters (mit Back-Shop), mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 qm VK ist nördlich der Jägerstraße, auf einer Teilfläche des jetzigen Marktplatzes und auf dem Grundstück, auf dem sich momentan noch das Gebäude „Jägerstraße 80“ (Sandmeier) befindet, geplant. Das neue Gebäude soll den Straßenraum zur Jägerstraße hin neu fassen und definieren. Entlang der Jägerstraße entsteht eine zweigeschossige Bebauung mit einer Höhe von ca. 8,0 m. Durch einen gläsernen Kopfbau (Höhe = 10,2 m) wird der Kreuzungsbereich Jägerstraße / Adolf-Damaschke-Straße akzentuiert. Der Bäcker mit Cafebereich und Aubenterrasse ist in den zur Jägerstraße / Adolf-Damaschke-Straße hin orientierten verglasten Eingangsbereich integriert. Die eigentliche Markthalle hat eine Höhe von 6,5 m. Die Fassadengestaltung stellt einen Wechsel von Klinkerfassade (schwarz-graubunt, Bochumer Mischung), Fensterflächen, Putzfassadenteilen in rot (RAL 3001), dem gläsernen Eingangsbereich, Zinkblechfläche sowie Vor- und Rücksprüngen dar. Durch großflächige Fensterflächen soll Transparenz geschaffen werden. Durch die geplante Dachbegrünung entsteht nicht nur ein optische, sondern auch eine ökologische Aufwertung des Gebäudes. Innerhalb des Neubaus entstehen durch sichtbare Fachwerkbinderkonstruktionen (keine Abhangdecken) großzügige Innenhöhen. Die Anlieferung erfolgt von der Jägerstraße aus. Die angrenzende Bebauung wird durch einen Sicht- und Schallschutz geschützt.

Die neu gestaltete Stellplatzanlage umfasst 65 Stellplätze, davon zwei behindertengerecht. Die Zufahrt zur neu gestalteten Stellplatzanlage erfolgt über die Adolf-Damaschke-Straße. Des Weiteren ist geplant ausreichend Fahrradstellplätze zur Verfügung zu stellen.

Die konkrete Gestaltung der für diesen exponierten Standort gewünschten Gestaltqualität soll über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden.

Zur nachhaltigen Stärkung des Nahversorgungsstandortes ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in dem Gebäude Jägerstr. 59-61 (ca. 700 qm VK) wünschenswert. Der bestehende Getränkemarkt (ca. 400 qm VK) soll weiterhin in dem Gebäude Kolpingstraße 13 bleiben.

## 5 Inhalt des Bebauungsplans

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die zukünftige Nutzung wird das als SO bezeichnete Baugebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (Lebensmittelvollsortimenter) gem. § 11 Abs. 3 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 dem SO 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. 52.33.2 Drogerieartikel

Um schädliche Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandels- und Versorgungsstruktur weitestgehend zu vermeiden, wird die Gesamtverkaufsfläche des SO (Lebensmittel-Vollsortimenter) auf maximal 1.300 qm<sup>2</sup> 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 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Der Bereich, der das siebengeschossige Wohngebäude mit den beiden Einzelhandelsnutzungen (nicht großflächig) und das „Ärztelhaus“ mit den oben beschriebenen Nutzungen umfasst, kann als gewachsene städtebauliche Struktur bezeichnet werden, der sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen umfasst. Daher wird diese Fläche als Mischgebiet (MI 1) festgesetzt. Schädliche Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Lünen-Süd werden bei möglichen zukünftigen Veränderungen des Einzelhandelbesatzes (Wechsel der bestehenden Sortimente im Rahmen der vorhandenen Verkaufsfläche) nicht gesehen.

In dem Gebäude Jägerstraße 59-61 sind Einzelhandels-, Dienstleistungen und Wohnnutzungen vorhanden, daher wird diese Fläche ebenfalls als Mischgebiet (MI 2) festgesetzt. Schädliche Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Lünen-Süd werden bei möglichen zukünftigen Veränderungen des Einzelhandelbesatzes (Wechsel der bestehenden Sortimente im Rahmen der vorhandenen Verkaufsfläche) nicht gesehen.

Es wird ergänzend festgesetzt, dass im MI 1 und MI 2 Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen sind. Bei einer Häufung von Vergnügungsstätten können negative Entwicklungen eintreten, durch die das Qualitätsniveau im Plangebiet sinkt und die Ansiedlung attraktiver Geschäfte beeinträchtigt wird. Unter Umständen kann dies zur Verdrängung traditioneller Einzelhandels- und Gewerbebetriebe führen und somit erhebliche städtebauliche Missstände bewirken. Bisherige Bemühungen und eingeleitete Maßnahmen zur Sicherung der Nahversorgung und Attraktivitätssteigerung könnten bei einer vermehrten Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros beeinträchtigt werden. Diese Festsetzung setzt einen Teil des am 07.07.2011 vom Rat der Stadt Lünen beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeptes um. In diesem Konzept wurden nach einer Bestandsaufnahme die Bereiche herausgearbeitet, in denen sich bei der Neuansiedlung weiterer Vergnügungsstätten negative städtebauliche Entwicklungen ergeben können. Für weite Teile der Jägerstraße gilt der Bebauungsplan Lünen Nr. 205 „Vergnügungsstätten Jägerstraße“. Dieser umfasst einen Teil des Bebauungsplans Lünen Nr. 208 „Marktplatz Lünen-Süd“. Nach seiner Rechtskraft wird der Bebauungsplan Nr. 208 den Bebauungsplan Nr. 205 in Teilen ersetzen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in dem Sondergebiet gem. § 19 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Durch die 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 Bestandssituation 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 Stadtteil Lünen-Süd ist. Die Einhaltung der Grenzen würde zu einer wesentlichen Erschwernis der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Die Genehmigung des Gebäudes Adolf-Damaschke-Straße 2 ist auf der Grundlage der BauNVO 1977 erfolgt. Nebenanlagen wurden bei der GRZ-Berechnung nicht mit berücksichtigt, so dass das Grundstück in der Realität eine 100%-Versiegelung aufweist. Hier gilt der Bestandsschutz. Auch das Grundstück Jägerstraße 59-61 weist in der Realität einen zu hohen Versiegelungsgrad auf. Hier gilt ebenfalls der Bestandsschutz.

Damit sich das geplante Gebäude im Sondergebiet in die Umgebungsbebauung - insbesondere zur Jägerstraße hin - einfügt, wird die Gesamthöhe der baulichen Anlage mit max. 12,0 m über der Oberkante der Straßenkrone (Bezugspunkt Jägerstraße) festgesetzt. Die Gesamthöhe der baulichen Anlage im MI 2 wird ebenfalls mit max. 12,0 m über der Oberkante der Straßenkrone (Bezugspunkt Jägerstraße) festgesetzt.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Da die Bauweise in § 30 Abs. 1 BauGB nicht als Mindestvoraussetzung für das Zustandekommen eines „qualifizierten“ Bebauungsplans aufgeführt ist, ist deren Festsetzung für die Qualifikation eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich. Auf die Festsetzung der Bauweise kann in dem vorliegenden Bebauungsplan verzichtet werden, da die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bereits durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen geregelt wird.

## 5.4 Erschließung / Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Erschließung der einzelnen Baugebiete erfolgt über die Lutherstraße, Jägerstraße, Adolf-Damaschke-Straße und Kolpingstraße. Um eine gesicherte Erschließung des Grundstücks Adolf-Damaschke-Straße 2 zu gewährleisten, wurde der Marktplatz bereits mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Baulast) zugunsten des benannten Grundstückes belegt.

Die Nachweise der erforderlichen Stellplätze für die bestehenden Nutzungen sind im Rahmen der bereits erteilten Baugenehmigungen erfolgt.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das Sondergebiet (ca. 50 Stellplätze, s. Kapitel 6.1) erfolgt innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 als Flächen für Stellplätze festgesetzten Grundstücksbereiche bzw. zu Teilen innerhalb der festgesetzten Baufelder. Die weiteren für das Vorhaben nachzuweisenden Stellplätze werden auf der als „St 1“ festgesetzten Fläche per Baulast gesichert.

## 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 St 1 sind acht schmalkronige Mehlbeeren ((*Sorbus intermedia* "Brouwers") als mindestens 5 x verpflanzter Baum mit Drahtballen, Stammumfang 20 / 25 cm, Qualitätsmerkmale nach BDB) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgruben müssen mind. 2 qbm groß sein und sind mit Pflanzsubstrat aufzufüllen. Um Stammschäden zu vermeiden, ist der Pflanzstreifen mit einem Hochbord einzufassen.

Das Dach der Hauptanlage im SO ist mindestens zu 2/3 extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

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

Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und 2) sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

## **6 Auswirkungen der Planung**

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

### 6.1 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen des Verfahrens wurde durch das Büro Ambrosius & Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung eine Verkehrs- / Stellplatzuntersuchung durchgeführt.

In der verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung zur Ansiedlung des geplanten Vollsortimenters ergeben sich für die unmittelbar betroffenen Knotenpunkt Jägerstraße / Adolf-Damaschke-Straße / Eichendorffstraße folgende Bewertungen:

- In den wartepflichtigen Einzelströmen ergeben sich in der ANALYSE und in der PROGNOSE mit mittleren Wartezeiten in einer Größenordnung von maximal ca. 25 Sekunden pro Fahrzeug oder deutlich darunter zwar durchaus spürbare Werte. Insbesondere in den Geradeaus- und Linkseinbiegeströmen der vorfahrrechtlich untergeordneten Zufahrt Adolf-Damaschke-Straße können somit kurzfristige Stauerscheinungen auftreten, die jedoch weder hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellen. Die Verkehrsqualität ist in allen Verkehrsströmen zumindest als zufriedenstellend (Stufe C) zu bezeichnen.
- In allen wartepflichtigen Einzelströmen wird der Schwellenwert einer akzeptablen Verkehrsqualität von 45 Sekunden mittlerer Wartezeit pro Fahrzeug deutlich unterschritten.
- Die Betrachtung der jeweils kombinierten Fahrspuren als Mischströme weist in der PROGNOSE gegenüber der bestehenden Verkehrssituation (ANALYSE) überwiegend nur geringe Zunahmen der mittleren Wartezeiten auf. Deutlichere Zunahmen der Wartezeit und auch eine Verschlechterung der Qualitätsstufe ergeben sich lediglich in der Adolf-Damaschke-Straße zwischen 16.00 und 18.00 Uhr.
- Die Kapazitätsreserven liegen in der PROGNOSE in beiden Zufahrten der Jägerstraße bei mehr als 1.200 Pkw-Einheiten pro Stunde (Pkw-E/h) und in den vorfahrrechtlich untergeordneten Zufahrten Eichendorffstraße bei mehr als 300 Pkw-E/h und in der Adolf-Damaschke-Straße bei mehr als 120 Pkw-E/h.
- Bedingt durch die Entwicklung des geplanten Vollsortimenters ergeben sich lediglich für den Linkseinbiegestrom aus der Adolf-Damaschke-Straße signifikant spürbare Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität am Knotenpunkt Jägerstraße /

Adolf-Damaschke-Straße / Eichendorffstraße gegenüber der bestehenden Verkehrssituation zu erwarten.

- Der Knotenpunkt Jägerstraße / Adolf-Damaschke-Straße / Eichendorffstraße ist auch unter den PROGNOSE-Verkehrsbelastungen weiterhin im vorhandenen Ausbauzustand mit der bestehenden Vorfahrtregelung als deutlich ausreichend leistungsfähig einzustufen.

Aus gutachterlicher Sicht wird für den geplanten Vollsortimenter am Standort Jägerstraße in Lünen unter Berücksichtigung der ungünstigsten Ansätze auf Basis der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung VV BauO NRW ein erforderliches Stellplatzangebot von ca. 50 Stellplätzen empfohlen. Diese Empfehlung wird nach derzeitiger Planung erfüllt, die insgesamt 65 Stellplätze vorsieht. 22 Stellplätze sollen im Sondergebiet selbst nachgewiesen werden. Die weiteren benötigten Stellplätze sollen per Baulast auf der angrenzenden Fläche („St 1“) gesichert werden.

Bei der Bewertung der künftigen Gesamtstellplatznachfrage ist zu beachten, dass die im Zusammenhang mit dem geplanten Vollsortimenter vorgesehene Parkierungsanlage bereits heute zu Parkzwecken zur Verfügung steht. Im Rahmen einer Stellplatzerhebung wurde in den Nachmittagsstunden eine Belegung von ca. 40 Stellplätzen festgestellt (35 belegte Stellplätze um 15.00 Uhr, 37 belegte Stellplätze um 16.00 Uhr, 41 belegte Stellplätze um 17.00 Uhr und 40 belegte Stellplätze um 18.00 Uhr). Unterstellt man, dass durch die Errichtung des geplanten Vollsortimenters nur neue Kunden auftreten, die dann auch eine eigenständige Stellplatznachfrage hervorrufen, so ist ableitbar, dass bei 40 vorhandenen Parkern und 50 neuen Parkern die Gesamtstellplatznachfrage von 90 Fahrzeugen nicht innerhalb des neu gestalteten Parkplatzes abgedeckt werden kann. Dies würde im vorliegenden Fall jedoch bedeuten, dass durch den geplanten Vollsortimenter nur Kundenfrequenzen erzeugt werden, die heute noch nicht das umgebende Straßennetz befahren bzw. die bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen im Umfeld frequentieren. Aus wirtschaftlicher Sicht steht dem gegenüber, dass Investoren und Betreiber von Einzelhandelseinrichtungen ihre Standorte in besonderem Maß auch unter dem Aspekt der Verkehrslagegunst auswählen, mit dem Bestreben, einen möglichst hohen Anteil der Kfz-Nutzer des bereits vorhandenen Straßennetzes als Kunden zu gewinnen. Insbesondere zu Spitzenverkehrszeiten muss daher für Einzelhandelseinrichtungen generell von einem entsprechenden Fahrtunterbrecheranteil ausgegangen werden. Berücksichtigt man daher für die Stellplatzsituation nach Realisierung des geplanten Vollsortimenters abmindernde Effekte in einer Größenordnung von nur 50%, so ergibt sich in den maßgebenden Nachmittagsstunden eine im Vergleich zur heutigen Parkraumbelegung zusätzliche Stellplatznachfrage durch Neukunden von ungefähr 25 Fahrzeugen. Unterstellt man weiterhin, dass die künftig erweiterte Stellplatzanlage auch weiterhin zu großen Anteilen von den heutigen Parkkunden frequentiert wird, so ergibt sich in der Überlagerung des Bestandes mit ca. 40 Parkern und den 25 Neuparkern eine Gesamtbelegung von ca. 65 Stellplätzen. Insofern kann die geplante Dimensionierung des Parkplatzes mit 65 Stellplätzen als ausreichend angesehen werden.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die vorhandenen, straßenbegleitenden Parkstreifen im Zuge der Jägerstraße sowohl unmittelbar vor dem geplanten Objekt als auch zu beiden Straßenseiten im Streckenabschnitt südlich der Eichendorffstraße in den Nachmittagsstunden lediglich zwischen 12 und 25% ausgelastet sind. Insofern besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass künftige Parknachfragen, die nicht unmittelbar in Verbindung mit dem geplanten Vollsortimenter bzw. den bereits vorhandenen Nutzungen rund um den Markt stehen, zu Zeiten maximaler Nachfragen auf die derzeit nur vergleichsweise gering frequentierten Parkstreifen entlang der Jägerstraße verlagert werden können.

In der Jägerstraße soll daher im Abschnitt zwischen der Adolf-Damaschke-Straße und der Heinestraße die bestehende Parkscheibenregelung auf der nordwestlichen Straßenseite beibehalten werden. Hier sollte jedoch eine Verkürzung der Parkdauer von derzeit 2 Stunden auf nur noch 1 Stunde vorgenommen werden. Auf der Südostseite sollte die vorhandene Parkscheibenregelung aufgegeben werden, um in diesem Bereich das Angebot für Dauerparkplätze zu erhöhen.

Zur Vereinheitlichung der Stellplatzsituation soll auf dem Marktplatz bzw. auf dem Parkplatz des geplanten Vollsortimenters die Parkraumbewirtschaftung aus dem Umfeld übernommen werden, und zwar mit einer Beschränkung der Parkdauer mit Parkscheibenregelung.

Darüber hinaus sind Optimierungen in der bestehenden Tiefgarage des Ärztehauses für die Stellplatzsituation insgesamt sicherlich wünschenswert, um diese sowohl für Beschäftigte als auch für Patienten attraktiver nutzbar zu gestalten. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der aktuellen Planung eines Vollsortimenters bzw. kann nicht vom Vorhabenträger aktiv beeinflusst werden.

Mit der Realisierung des geplanten Vollsortimenters sollten auch Fahrradabstellanlagen geschaffen werden. Diese sollten nach Möglichkeit in der Nähe des Eingangsbereiches platziert werden.

Für die Anlieferung wurden jeweils die Sichtverhältnisse untersucht. Im vorliegenden Fall ist die Anfahrtsicht für die vom Projektgrundstück in die Jägerstraße einbiegenden Fahrzeuge nachzuweisen. Als Anfahrtsicht wird die Sicht bezeichnet, die ein Kraftfahrer haben muss, der mit einem Abstand von 3,0 m vom Auge des Kraftfahrers aus gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder durchaus möglich. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 ist bei einer zulässigen Geschwindigkeit auf der übergeordneten Straße von 50 km / h eine Schenkellänge des Sichtdreiecks gegenüber dem Kfz-Verkehr von mindestens 70 m und gegenüber Radfahrern von mindestens 30 m nachzuweisen. Für die Anlieferung können die erforderlichen Schenkellängen ohne weiteres nachgewiesen werden.

Die Befahrbarkeit der Anlieferung wurde mit Hilfe von dynamischen Schleppkurvenfahrten für das Bemessungsfahrzeug Sattelzug in der Anfahrt und in der Abfahrt überprüft. Die entsprechenden Rangierfahrten können innerhalb des vorhandenen Straßenraums der Jägerstraße durchgeführt werden. In nahezu allen Fällen ist ein Verschwenken in den Gegenverkehr erforderlich. Da die Anlieferung durch Rückwärtssetzen der Lieferfahrzeuge erfolgen muss und somit Fußgänger und / oder Radfahrer auf der nördlichen Straßenseite der Jägerstraße nicht im unmittelbaren Blickfeld des Fahrers liegen, sollte aus Sicherheitsaspekten die Anfahrt der Anlieferung durch Einweiser erfolgen.

Da die Anlieferungszeiten von Lebensmittelmärkten in der Regel außerhalb der üblichen Verkehrsspitzen im Normalverkehr stattfinden, ist aus gutachterlicher Sicht eine Beschränkung der zulässigen Geschwindigkeit im Kfz-Verkehr auf der Jägerstraße nicht zwingend erforderlich. Bei Rückwärtsrangierfahrten durch Einweiser können Konflikte zwischen Lieferfahrzeugen und Kraftfahrzeugen im Geradeausverkehr der Jägerstraße vermieden werden. Darüber hinaus wirkt sich die bestehende Fußgänger-Lichtsignalanlage ca. 25 m nördlich der geplanten Anlieferung positiv auf den Verkehrsablauf auf.

Zusammengefasst und abschließend ergeben sich somit aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen den geplanten Vollsortimenter am Standort Jägerstraße in Lünen (vgl. Ambrosius & Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Februar 2012, S. 34 ff.).

## 6.2 Anwendung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Lünen fallen. Diese sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Lünen zu ersetzen. Eine Auflage erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

## 6.3 Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung

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 „Lünen-Süd“. Im Rahmen der ersten Überarbeitung des Konzeptes wurde eine Beteiligung im Sinne einer regionalen / interkommunale Abstimmung gem. Einzelhandels-erlass 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.

## 7 Flächenbilanz

	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
Sondergebiete	2.050	11,9
Mischgebiete	4.878	28,3
Stellplätze / Garagen	4.885	28,3
Verkehrsflächen	4.653	27,0
Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	780	4,5
Gesamt	17.246	100

## 8 Bodenordnung

Zur Realisierung des geplanten Vorhabens in dem festgesetzten Sondergebiet ist die Neuordnung der Flurstücke Gemarkung Altenderne, Flur 1, Nrn. 43, 67, 107 und 110 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 (in der zurzeit gültigen Fassung) 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:

- afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 02.03.2012: Schallimmissionsprognose für den B-Plan Nr. 208 „Marktplatz Lünen-Süd“, Haltern
- AGROLAB Labor GmbH, Prüfberichte vom 10.02.2012 und 24.02.2012, Bruckberg
- Ambrosius & Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Februar 2012: Verkehrs- / Stellplatzuntersuchung, Bochum
- Firchow & Melchers Geologen GbR, 15.12.2011: Fachgutachten Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung für ein Grundstück an der Jägerstraße in Lünen, Lünen

- Institut für Schall- und Wärmeschutz Dipl.-Math. Und Phys. Henning Kröger, Beratender Ingenieur VBI, 28.11.1989: Wohn- und Geschäftshaus an der Jägerstraße in Lünen - Geräuschimmissionsschutz, Essen

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

Lünen, Stand März 2012

Abteilung Stadtplanung

Abteilung Stadtplanung

Thomas Berger  
Abteilungsleiter

Sina Kittel  
Verfasserin

Ergänzendes Gutachten, in Folge dessen nach der Offenlegung eine Änderung im Umweltbericht vorgenommen wurde:

- Firchow & Melchers Geologen GbR, 12.04.2012: Fachgutachten Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung für ein Grundstück an der Jägerstraße in Lünen, 2. Bericht, Lünen