

**Textliche Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. In dem gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO ist großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel-Discount) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.500 qm sowie ein Backshop mit max. 70 qm VK zulässig.

Die Abgrenzung der nachfolgend aufgeführten im SO zulässigen Sortimente und deren maximal zulässige Verkaufsfläche erfolgt gemäß des Gem. Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2009 Einzelhandelerlass NRW und gemäß der "Lüner Sortimentsliste" vom 04.09.2014.

Zulässig sind folgende Sortimente:

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment:

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren -Getränke, inkl. Wein / Sekt / Spirituosen

Der Verkauf von Waren als ergänzendes zentren- und nicht-zentrenrelevantes Randsortiment\* ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

\* Zur Erläuterung Lüner Sortimentsliste gemäß Ratsbeschluss vom 04.09.2014

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
- Elektrogeräte
- Elektronik und Multimedia
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterwaren / Stoffe / Wolle
- Haushaltswaren
- Heimtextilien
- Hörgeräte
- Kinderwagen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- medizinische und orthopädische Artikel
- Modellbau inkl. Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Sammlerbriefmarken und -münzen
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportprotogeräte)
- Spritzbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren / Schmuck
- Wohnrichtungsartikel - 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
- Elektrozubehöre
- Erotikartikel
- Gartenartikel / -geräte
- Gärten / Dekostoffe
- Jagdartikel, Waffen und Zubehör
- Kamine / Kachelöfen / Heizungen
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Motorradbekleidung
- Kfz- und Motorhandel
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Möbel
- Pflanzen / Samen
- Rollläden / Markisen
- Reissportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Sportprotogeräte
- 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.

2. In den Gewerbegebieten (GGe 1 und GGe 2) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Betriebsanlagen zulässig.

3. In den Gewerbegebieten (GGe 1 und GGe 2) sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Ausnahme zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind an Endverkaufsstellen ("Annexhandeln") von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind und die Verkaufsfläche kleiner oder gleich 200 qm ist.

4. In den Gewerbegebieten (GGe 1 und GGe 2) sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gemäß § 1 Abs. 6 unzulässig.

5. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB können in den Gewerbegebieten (GGe 1 und GGe 2) ausnahmsweise die unter den IfG, Nummern 200 - 221, Abstransklasse VII der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

**Maß der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

6. In dem Sondergebiet SO und den Gewerbegebieten GGe 1 und GGe 2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Höhe der baulichen Anlagen mit max. 63,00 m über NN festgesetzt.

7. 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 ihre Zufahrten (bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstückes) zulässig ist.

**Bauweise**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

8. Für das Sondergebiet SO und das Gewerbegebiet GGe 2 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 Garagen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

9. In dem Sondergebiet SO sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

**Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21

10. Die mit dem Buchstaben "A" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten.

11. Die mit dem Buchstaben "B" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten.

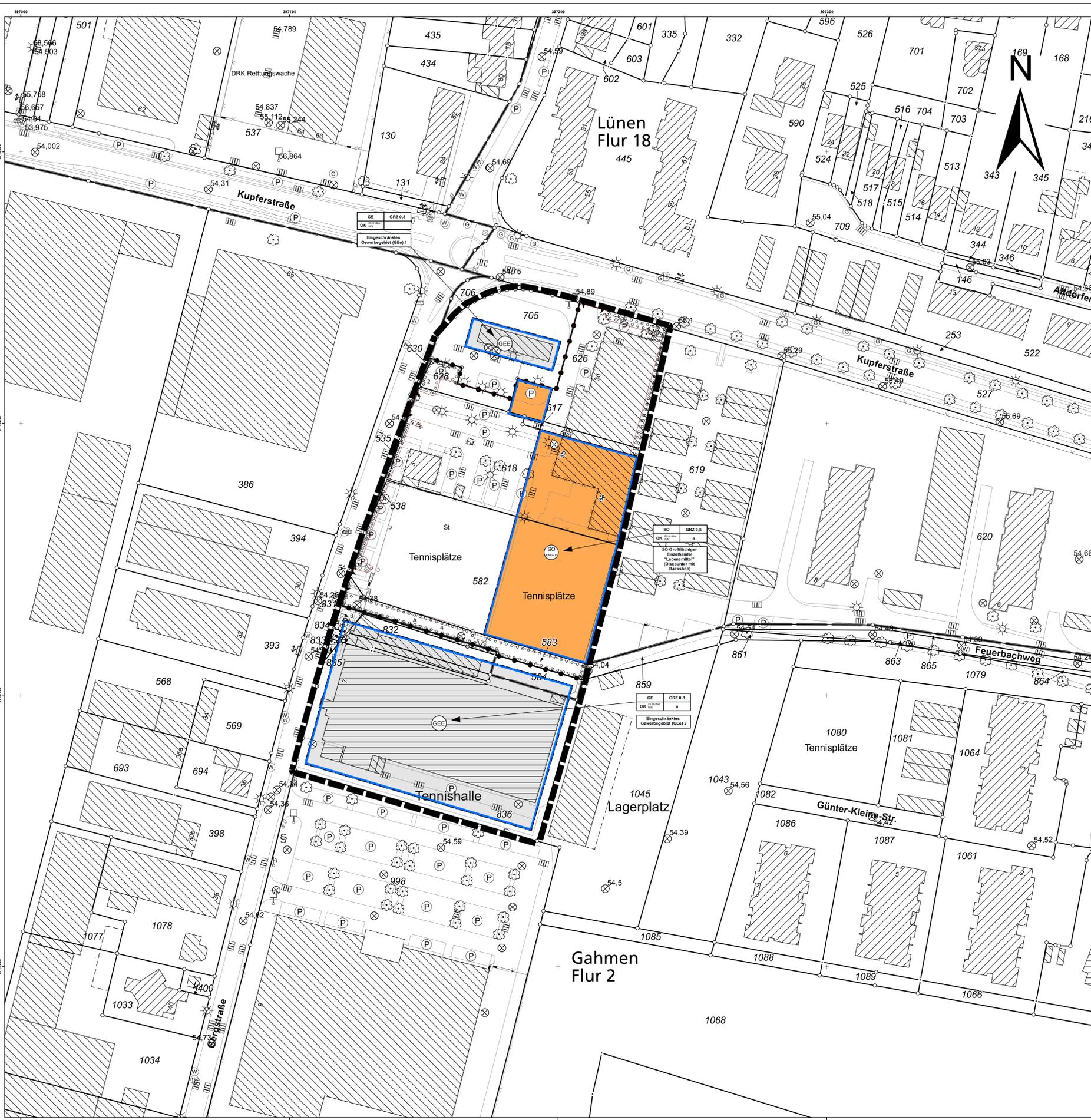
**Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

12. Die Fahrgassen im Sondergebiet (SO) sind mit asphaltierter Oberfläche zu errichten.

**Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**

13. In dem festgesetzten Sondergebiet SO darf gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die geplante Nutzung (Lebensmittel-Discount) erst aufgenommen werden, wenn die bestehende Nutzung (Lebensmittel-Discount) aufgegeben und das Gebäude zurück gebaut wurde.

Anmerkung: Die Festsetzungen und Hinweise beziehen sich -soweit sie nicht explizit auf bestimmte Flächen beschränkt sind- auf das gesamte Plangebiet.



**Legende**

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 bis § 21a BauNVO)**

- GE Gewerbegebiete
- SO Sondergebiete
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- OK Höhe der Oberkante
- a 3,3 abweichende Bauweise
- Bergstraße/Kupferstraße NEU / Entwurf (Beschriftung - Linien)
- Bergstraße/Kupferstraße NEU / Entwurf (Beschriftung - Flächen)

**Festsetzung**

- GE Gewerbegebiete m. nicht wesentlich störl. Betrieben
- SO Sondergebiet Einkaufszentrum / Handelsbetrieb
- a Stellplätze

**Festsetzung**

- Baugrenze
- Einfahrtsbereich
- Umgrenzung Flächen für Anpflanzung
- Umgrenzung Flächen für Nebenanlagen
- Geh-/Fahr-/Leitungsrecht (sehl. Begrenzung)
- Grenze des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Abbruch von Gebäuden

**Festsetzung**

- Gewerbegebiete m. nicht wesentlich störl. Betrieben
- Sonstige Sondergebiete
- Flächen für Nebenanlagen
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Bereiche mit zugeordneten Dokumenten

**Festsetzungen Grünordnung**

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

- Im Bereich der Stellplätze sind vierzehn Bäume, Säulen-Ahorn (Acer platanoides "columnare"), Solitär, Stammumfang 20 / 25 cm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Formschnitt oder Baumschnitte, die über fachgerechte Pflege- und Erhaltungsschnitte hinausgehen, sind nicht gestattet. Die Baumbeste dürfen am nicht unterschreiten und sind flächendeckend mit Japan-Segge (Carex morrowii) zu bepflanzen. Um Stammschäden zu vermeiden, ist ein entsprechender Anfahrtschutz einzupflanzen.
- Das Dach der Hauptanlage im Sondergebiet SO ist mind. zu 2/3 extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- Auf den mit den Zahlen "1" und "3" gekennzeichneten Flächen sind jeweils fünf Bäume, Säulen-Ahorn (Acer platanoides "columnare"), Solitär, Stammumfang 20 / 25 cm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Formschnitt oder Baumschnitte, die über fachgerechte Pflege- und Erhaltungsschnitte hinausgehen, sind nicht gestattet. Die Baumbeste dürfen fünf cm nicht unterschreiten und sind flächendeckend mit Niedergr. Purpuree (Syrhiorcarpos chenaultii "Hancock") zu bepflanzen. Um Stammschäden zu vermeiden, ist ein entsprechender Anfahrtschutz einzupflanzen.
- Auf der Zahl "2" gekennzeichneten Fläche ist ein Tulpenbaum (Liriodendron tulipifera) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Formschnitt oder Baumschnitte, die über fachgerechte Pflege- und Erhaltungsschnitte hinausgehen, sind nicht gestattet. Das Baumbeste darf fünf cm nicht unterschreiten und ist flächendeckend mit Japan-Segge (Carex morrowii) zu bepflanzen. Um Stammschäden zu vermeiden, ist ein entsprechender Anfahrtschutz einzupflanzen.
- Auf der mit der Zahl "4" gekennzeichneten Fläche ist Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum "Schmidt") flächendeckend zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**Gestalterische Festsetzungen**

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW

1. Fremd-Werbeanlagen mit wechselnder Werbung (Suggestivwerbung) werden im Plangebiet ausgeschlossen.

**Hinweise**

1. Immissionschutz  
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens innerhalb des Sondergebietes SO ist sicherzustellen, dass folgende Nutzungszeiten festgeschrieben werden:  
Die Nutzungszeiten des Kunden- und Mitarbeiterparkplatzes ist auf den Tageszeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zu beschränken.  
Die Verbundanlage (Kälte- und Heizungstechnik) ist auf dem Dach der Anlieferzone oder unmittelbar in Bodenauflage auf dieser zu installieren. Sollte für dieses oder weitere Wärme- oder Kälteanlagen ein anderer Standort gewählt werden, muss durch die Betreiber nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten Bismarckstraße 55, 61, 84, Feuerbachweg 8, Günter-Kleine-Straße 2, 6, Bergstraße 30 und Kupferstraße 65 eingehalten werden.  
Der gesamte Schalleistungspegel der Verbundanlage (Kälte- und Heizungstechnik) im Sondergebiet (SO) darf tags 73 dB(A) und nachts 63 dB(A) nicht überschreiten.  
Sollten die Geräuschemissionen der Verbundanlage die Emissionsrichtwerte überschreiten, muss durch die Betreiber nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten Bismarckstraße 55, 61, 84, Feuerbachweg 8, Günter-Kleine-Straße 2, 6, Bergstraße 30 und Kupferstraße 65 auch mit den verwendeten Aggregaten eingehalten werden.  
2. Bodenfunde  
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfahrenen 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 Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02306 / 1041509) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde 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 Abs. 4 DtschNG NW).  
3. Werden bei Bauarbeiten Boden- oder Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Behörde des Kreises Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten) einzuschalten. Die zuständige Behörde entscheidet über das weitere Vorgehen.  
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 bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe Bauchutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau z. B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellererfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.  
7. Das Plangebiet kann bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 11 BBoderg) mit der DSK Deutsche Steinköhle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.  
8. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Ortsatzungen, DIN Vorschriften und Richtlinien) können im Technischen Rathaus, Willy-Brandt-Platz 5 in der Abteilung Stadtplanung eingesehen werden.

**FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**

**Im gesamten Plangebiet gelten:**

Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 20.05.1988.  
Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.

**Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung,
- der Planzeichenerordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) basieren auf der Baubauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der zuletzt gültigen Fassung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 02.06.2015 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 4/2015) Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 19.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 3/2016) Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 02.05.2016 bis einschließlich 05.06.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Lünen, _____ Sachbearbeiter/in	Der Rat der Stadt Lünen hat am 19.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Lünen, _____ Bürgermeister/Ratherrfrau Schriftführer/in
Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen, _____ Bürgermeister	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung. Stand der Planunterlagen: 30.09.2015 Lünen, _____ Abteilung Vermessung

**Rechtskraft, \_\_\_\_\_**

**Stadt Lünen**

**Ausfertigung**

**Bebauungsplan Nr. 212**

**"Bergstraße / Kupferstraße"**

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom März 2016.

Maßstab 1:500