Stadt Lünen

**Bebauungsplan Lünen Nr. 212**
**„Bergstraße / Kupferstraße“**

# Begründung

**zum Bebauungsplan**

**Stand März 2016**

## Inhaltsverzeichnis

**1. Aufstellungs- / Änderungsverfahren ... 3**
1.1 Lage und Begrenzung des Plangebietes ... 3
1.2 Historie des Plangebietes ... 3
1.3 Bestehende Situation – Planungsanlass ... 4
1.4 Verfahren ... 4
**2. Planungsrechtliche Situation ... 5**
2.1 Regionalplan ... 5
2.2 Landschaftsplan ... 5
2.3 Flächennutzungsplan ... 5
2.4 Bebauungsplan ... 5
**3. Rahmenbedingungen ... 5**
3.1 Städtebauliche Situation ... 5
3.2 Infrastrukturelle Situation ... 7
3.3 Ver- und Entsorgung ... 8
3.4 Altlasten ... 8
**4. Städtebauliches Planungskonzept ... 9**
**5. Inhalt des Bebauungsplans ... 10**
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 12
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 13
5.4 Erschließung / Flächen für den ruhenden Verkehr ... 13
5.5 Grünordnerische Maßnahmen ... 13
5.6 Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB ... 13
**6. Auswirkungen der Planung ... 14**
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht / Klima- und Artenschutz ... 14
6.2 Anwendung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes ... 15
6.3 Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung ... 15
6.4 Einzelhandelsverträglichkeit ... 15
**7. Flächenbilanz ... 15**
**8. Bodenordnung ... 15**
**9. Festsetzungen und Hinweise ... 15**

**Gutachten zur Planung ... 16**

# 1. Aufstellungs- / Änderungsverfahren

## 1.1 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ca. 17.235 qm und liegt im südöstlichen Quadranten des Kreuzungsbereichs „Bergstraße / Kupferstraße“ und umfasst die Bereiche des Lebensmittel-Discounters, der Waschstraße sowie der Tennishalle und -plätze. Es liegt in der Gemarkung Lünen und wird begrenzt:

- im Norden: von der Kupferstraße
- im Osten: von der Ostseite der Flurstücke Flur 18 Nrn. 626, 617, 618, 582, 583, und 584, Flur 2 Nr. 836
- im Süden: von der Südseite des Flurstücks Gemarkung Gahmen*, Flur 2 Nr. 836 und
- im Westen: von der Bergstraße.

Abbildung 1: Lageplan mit Abgrenzung des Plangebietes

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

## 1.2 Historie des Plangebietes

Das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Lünen Nr. 212 „Bergstraße / Kupferstraße“ liegt innerhalb einer Fläche für die es schon seit den 1990er Jahren unterschiedliche Planungen gab. Bereits am 20.09.1990 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um den vorhandenen Baubestand zu sichern, einen Bereich für Freizeit- und Erholungsanlagen, sowie ein Sondergebiet „Gartencenter“ zu ermöglichen. Da die Umsetzung der Freizeit- und

Erholungsanlagen aufgrund von Immissionsproblemen nicht möglich war, wurde dieses Verfahren nicht weitergeführt.
Anschließend wurde ein Aufstellungsbeschluss für ein verändertes Plangebiet gefasst. Neben der Bestandssicherung war nur noch vorgesehen, die rechtlichen Voraussetzungen für ein Gartencenter zu schaffen. Für dieses Verfahren wurde am 26.05.1994 der Satzungsbeschluss gefasst. Da ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss und die Flächennutzungsplanänderung seinerzeit nicht erfolgte, konnte der Satzungsbeschluss nicht bekannt gemacht und das Verfahren somit nicht abgeschlossen werden.

Aufgrund der Anregung, innerhalb des Plangebietes einen Bauhof zu errichten, wurde am 12.12.2000 erneut beschlossen, das Planverfahren mit einem geänderten Inhalt weiterzuführen. Dieses Verfahren wurde bis zur öffentlichen Auslegung gebracht, konnte aber ebenfalls nicht abgeschlossen werden.

Für die Fläche südöstlich des Kreuzungsbereichs „Bergstraße / Kupferstraße“ wurde am 30.04.2013 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB gefasst. Ziel war die Sicherung der Ziele des Masterplan Einzelhandel, da für das Plangebiet nur unzureichende Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich gewünschter / unerwünschter Nutzungen vorhanden sind.

### 1.3 Bestehende Situation – Planungsanlass

Aufgrund einer aktuellen Anfrage wurde der im Jahr 2013 gefasste Aufstellungsbeschluss aufgehoben und zeitgleich ein Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan gefasst, da die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2a BauGB nicht ausreichen, um die Ziele des Masterplan Einzelhandel zu sichern und das geplante Projekt umzusetzen.

Der bestehende Lebensmittel-Discounter plant den Abriss des bestehenden Marktes, bei gleichzeitigem Neubau mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche (VK) von 1.000 qm auf ca. 1.500 qm. Die bestehenden Tennisplätze und das vorhandene Wohngebäude sollen zurückgebaut werden, um die benannte Erweiterung zu ermöglichen. Die innerhalb des Plangebietes liegende Tennishalle und die Waschstraße bleiben zunächst erhalten. Für den Bereich der Tennishalle wurde jedoch eine Anfrage für eine andere Nutzung (im Rahmen einer GE-Nutzung) gestellt.

Zur Steuerung der Einzelhandelssituation in diesem Bereich und der damit verbundenen Umsetzung der bereits beschlossenen Bausteine „Integriertes Handlungskonzept Innenstadt“ und „Nahversorgungskonzept 2010“des Masterplans Einzelhandel ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ziel ist es, Planrecht für einen Lebensmittel-Discounter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 qm zu schaffen und die weiteren bestehenden Nutzungsmöglichkeiten zu sichern. Um die Innenstadt zu schützen, soll weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel für diesen Standort ausgeschlossen werden.

### 1.4 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 02.06.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Lünen Nr. 212 „Bergstraße / Kupferstraße“ gefasst.

Die Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem § 34 (1) Landesplanungsgesetz wurde am 29.09.2015 gestellt und mit Schreiben vom 03.12.2015 von Seiten des Regionalverbands Ruhr bestätigt. Eine endgültige Beurteilung erfolgt erst, wenn gem. § 34 (5) Landesplanungsgesetz die vollständigen Planunterlagen vorgelegt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 30.11.2015 bis einschließlich 18.01.2016 statt.

## 2. Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Regionalplan

Das Plangebiet des Bebauungsplans Lünen Nr. 212 „Bergstraße / Kupferstraße“ liegt innerhalb des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil. Der Standort befindet sich im Grenzbereich zwischen einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung. Aufgrund der planerischen Unschärfe, die aus dem Maßstab des Regionalplans resultiert, wird der Standort dem ASB zugeordnet.

### 2.2 Landschaftsplan

Der Planungsraum liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen. Es liegen keine geschützten Teile von Natur und Landschaft nach Landschaftsgesetz NRW oder BNatschG vor.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lünen aus dem Jahr 2006 stellt für den Bereich des Lebensmittel-Discounters, der Waschstraße sowie der Tennisplätze und -halle ein Gewerbegebiet mit nicht wesentlich störenden Betrieben (GEE) dar.

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

Für das Plangebiet liegt weder ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, noch liegt es innerhalb der Satzung der Stadt Lünen über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB (Innenbereichssatzung). Faktisch handelt es sich jedoch um planungsrechtlichen Innenbereich. Das Gebiet ist insofern gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

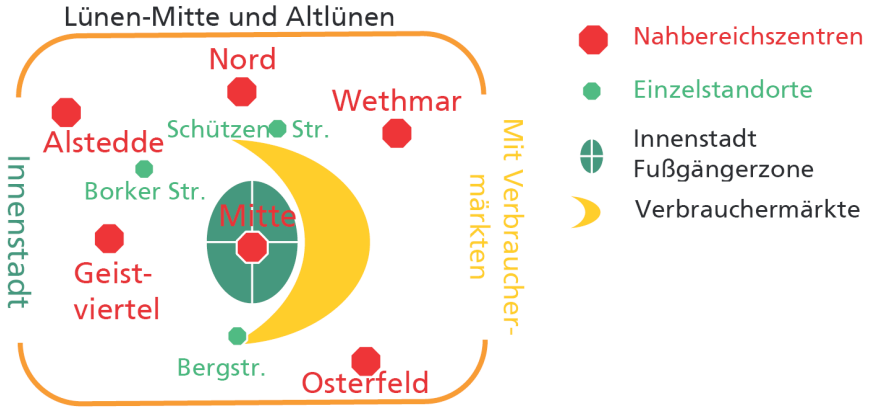
## 3. Rahmenbedingungen

### 3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im statistischen Bezirk Osterfeld, südlich der Innenstadt und Kupferstraße. Es gliedert sich in unterschiedliche Nutzungen. Im südlichen Bereich befindet sich eine Tennishalle mit Gastronomiebetrieb. Daran schließen sich nach Norden sechs Tennisplätze an, die bei Umsetzung der Planung entfallen werden. Auch der nördliche Teil des Plangebietes wird zum überwiegenden Teil umgestaltet. Das Wohngebäude sowie der Lebensmittelmarkt werden zugunsten eines Neubaus des Lebensmittel-Discounters abgerissen. Im nördlichen Bereich, direkt an der Kupferstraße, befindet sich eine Waschanlage.

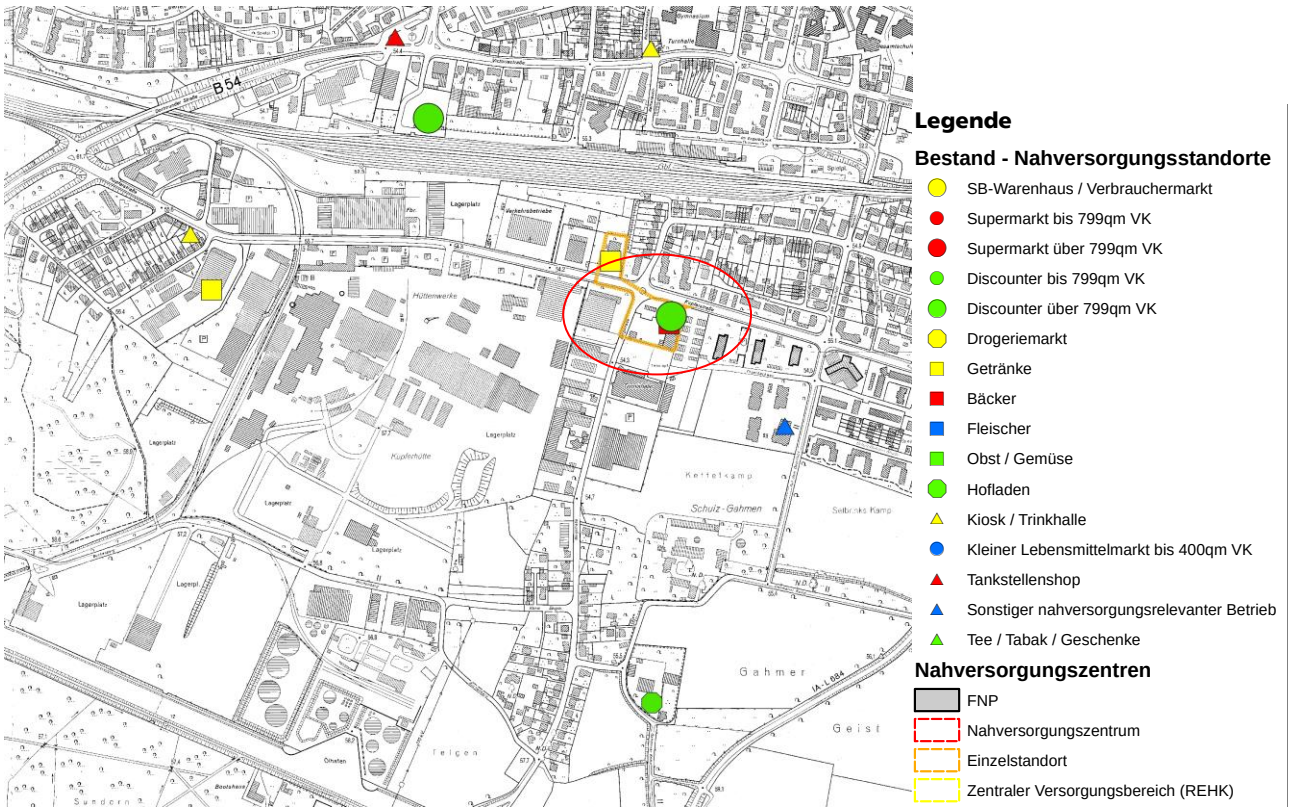
Das Plangebiet befindet sich an der Schnittstelle zwischen gewerblicher Nutzung, die den westlich angrenzenden Bereich prägt und östlich anschließender Wohnnutzung (direkt angrenzend: Service-Wohnanlage Osterfeld). Die direkte Umgebungsnutzung wird durch den Kreisverkehr

Kupferstraße / Bergstraße geprägt. Südlich grenzt das Gartencenter Risse an den zu überplanenden Bereich.




Im Nahversorgungskonzept wird für den „Einzelstandort Bergstraße“ folgende Entwicklungsperspektive formuliert:
„(…) Wegen seiner Randlage zu den verdichteten Wohnquartieren soll langfristig nur der Discounterstandort an der Bergstraße gesichert werden. Ansonsten soll die Kupferstraße nicht aktiv mit nahversorgungsrelevanten Betrieben weiterentwickelt werden. Im Rahmen des Fachmarkkonzeptes wird geprüft, ob der Bereich Kupferstraße als Entwicklungsstandort für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel geeignet ist. Aktueller Handlungsbedarf seitens der Planung besteht derzeit nicht. Sollte von Eigentümerseite Initiative in Richtung Weiterentwicklung der Einzelhandelsnutzung entstehen, ist kurzfristig zu reagieren. Zielsetzung ist, über eine entsprechende bauleitplanerische Festsetzung eines Sondergebietes ‚Großflächiger Einzelhandel' die Ansiedlung von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu verhindern.“

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Nahversorgungskonzept 2010 mit Plangebietsmarkierung




Im Fachmarktkonzept 2011 wird folgende Entwicklungsperspektive für den Bereich südlich der Kupferstraße / östlich der Bergstraße als Ziel formuliert:
„Für den Bereich an der Bergstraße besteht ebenfalls Handlungsbedarf. Im Kreuzungsbereich hat sich ein Nahversorgungseinzelstandort entwickelt (…). Südlich grenzen ein Tenniscenter mit Hallen- und Freiplätzen und ein Gartenfachmarkt (Blumen Risse) an. Da der Bebauungsplan für diesen Bereich nicht rechtskräftig geworden ist, sollte im Rahmen einer Bauleitplanung die zukünftige Entwicklung geregelt werden, so dass die städtebauliche Ordnung langfristig gewahrt bleibt. Eine Entwicklung in Richtung großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist denkbar. Zum Schutz und zur Stärkung der Attraktivität der Zentren und der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt und der Stadtteil- / Nahversorgungszentren sollen nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente über den Bestand hinaus durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.“

Mit dem Beschluss des Fachmarktkonzeptes wurden die Aussagen des Nahversorgungskonzeptes somit gestützt und ergänzt. Da seit Beschluss des Fachmarktkonzeptes jedoch kein konkretes Investitionsinteresse zur Ansiedlung eines Fachmarktes deutlich wurde, wird die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten aktuell nicht weiter verfolgt. Vielmehr werden zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten (Waschstraße, Tennishalle) gesichert.

## 3.2 Infrastrukturelle Situation

Die Leistungsfähigkeit des Netzes wird in der Regel durch die Knotenpunkte bestimmt. Das ist auch hier der Fall. Ein Kreisverkehr hat ca. eine Kapazität von 20.000 Kfz / 24h. Diese Knotenstrombelastung wird am Knotenpunkt Kupferstraße / Bergstraße mit einer prognostizierten Be-

lastung nicht annähernd erreicht. Es sei denn, die geänderte Nutzung der Fläche zieht eine enorme zusätzliche Verkehrserzeugung nach sich. Es ist nicht zu erwarten, dass die beabsichtigte geänderte Nutzung Leistungsfähigkeitsprobleme verursacht.

Die Erschließung des Lebensmittel-Discountstandortes erfolgt sowohl über die Kupferstraße (Ein- / Ausfahrt) als auch über die Bergstraße (zwei Ein- und Ausfahrten). Die Erschließung der Gewerbegebiete erfolgt über die Bergstraße.

### 3.3 Ver- und Entsorgung

Eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist für die bestehenden Gebäude vorhanden. Die Fläche liegt im Bereich eines gültigen zentralen Abwasserplanes. Eine Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird über die vorhandene Kanalisationsanlage erfolgen. Das Niederschlagswasser der neu befestigten Flächen ist über eine Rückhaltung in das Kanalnetz zu führen. Im Zuge der weiteren Planung sind die Kanalisationsanlagen zu berücksichtigen und mit entsprechenden Leitungsrechten zu versehen.

Die Flurstücke 831, 834, 835 werden mit einem Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des ~~SAL~~ Leitungsträgers belastet. Auf dem Flurstück Gemarkung Lünen Flur 18 Nr. 583 verläuft ein Entwässerungskanal. Diese Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers belegt.

### 3.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit zwei Altlastenverdachtsflächen unter den Nummern 20/364 und 20/737 im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst. Es handelt sich bei der Verdachtsfläche 20/364, die sich auf die Flurstücke 617, 618, 626 und 628 erstreckt, um den Altstandort eines Groß- und Einzelhandels mit festen und flüssigen Kraft- und Brennstoffen. Außerdem war dort ein weiteres Unternehmen gemeldet, das in der Gewerbekarte angab, einen Großhandel mit Chemikalien, Heizölen, Ölen, Gasen, Fetten und Farben zu betreiben. Die beiden genannten Nutzungen fanden offenbar im Zeitraum ab Mitte der 1980er Jahre bis mindestens 1994 statt.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden zwei Gutachten zur Baugrunduntersuchung/ Gründungstechnische Beratung und Altlastenerkundung erstellt:

- Geotechnik-Institut Dr. Höfer & Co.KG, 2015 : Baugrunduntersuchung/ Gründungstechnische Beratung/Altlastenerkundung.

1. Bericht Bereich Tennisplätze, Flurstücke 538/582/583/584.

- Geotechnik- Institut Dr. Höfer & Co.KG 2015:

2. Bericht Bereich Bestandsgebäude, Flurstücke 617/618/626/628

Zusammenfassend stellt der Kreis Unna fest, dass bei den durchgeführten orientierenden Untergrunduntersuchungen zwar erhöhte Gehalte verschiedener Parameter angetroffen wurden, die aber angesichts der vorgesehenen unsensiblen gewerblichen Nutzung toleriert werden können. Weiterführende Informationen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen. Detaillierte Untersuchungsergebnisse sind in den benannten Gutachten dargestellt.

## 4. Städtebauliches Planungskonzept

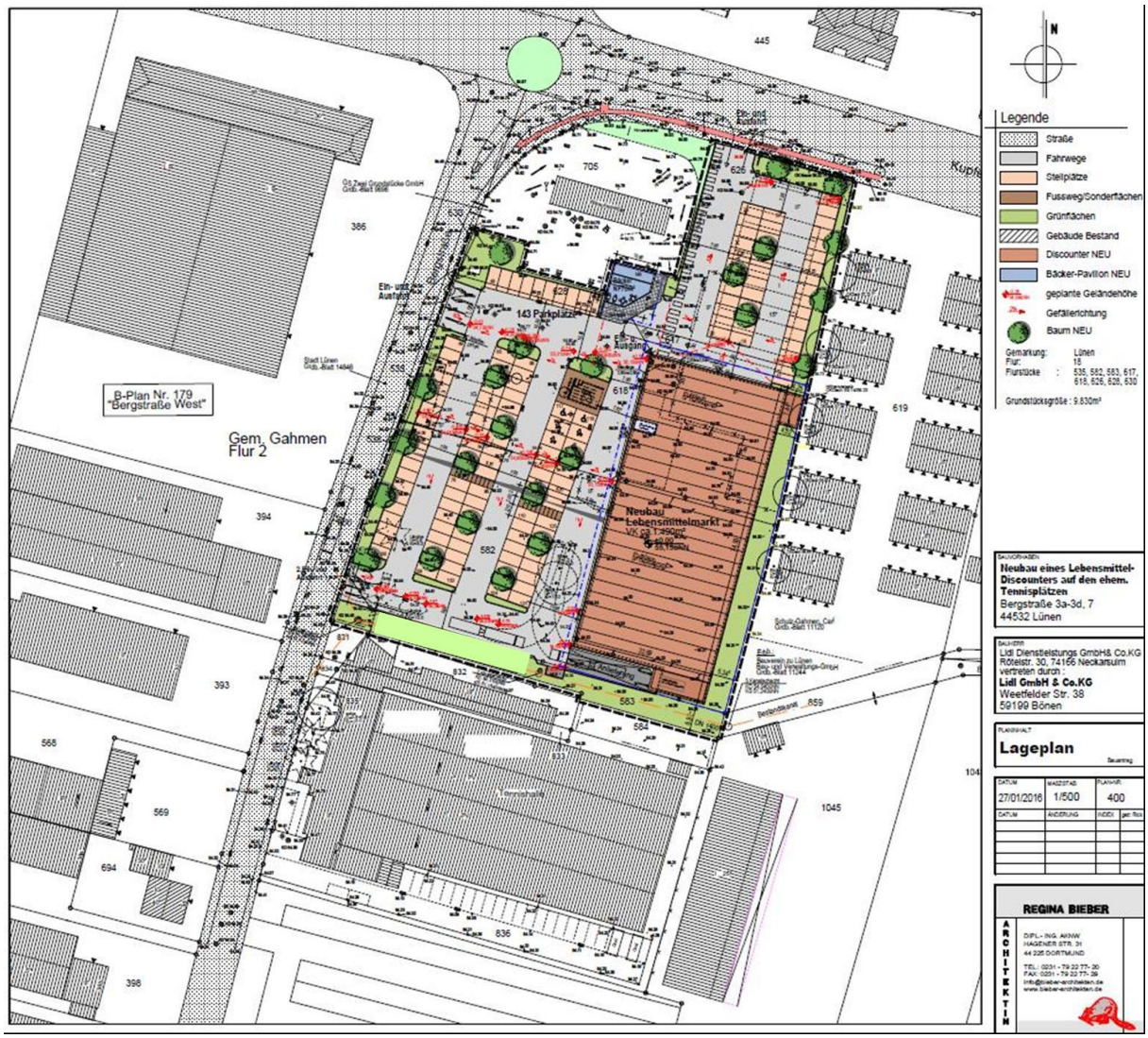
Mit dem Neubau des Lebensmittel-Discounters wird der Einzelstandort Bergstraße gesichert. Dies stimmt mit den Zielsetzungen des von der Stadt Lünen verabschiedeten Nahversorgungskonzeptes überein.

Der Neubau des Lebensmittel-Discountmarktes (mit ausgelagertem Backshop), mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 qm ist südlich der Kupferstraße auf dem Altstandort und auf der Fläche der jetzigen Tennisplätze geplant. Die Tennisplätze und das vorhandene Wohngebäude werden in dem Zuge zurückgebaut.

Die neu gestaltete Stellplatzanlage umfasst 131 Stellplätze, davon zwei behindertengerecht und vier Familienstellplätze sowie eine Fahrradabstellanlage.

Die Erschließung des Lebensmittel-Discountstandortes erfolgt sowohl über die Kupferstraße (Ein- / Ausfahrt) als auch über die Bergstraße (zwei Ein- und Ausfahrten).

Abbildung 3: Lageplan „Neubau Lebensmittel-Discounter“ (Stand Januar 2016, bearbeitet)




Die innerhalb des Plangebietes liegende Tennishalle und die Waschstraße bleiben zunächst erhalten. Für den Bereich der Tennishalle wurde jedoch eine Anfrage für eine andere Nutzung (im Rahmen einer GE-Nutzung) gestellt.

## 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 „Lebensmittel“ (Discounter mit Backshop)“ 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“ vom 04.09.2014 vorgenommen. Als Kernsortiment werden in dem SO nur nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Lüner Sortimentsliste zugelassen:

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

Um schädliche Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandels- und Versorgungsstruktur weitestgehend zu vermeiden, wird die Gesamtverkaufsfläche des SO (Lebensmittel-Discounter) auf max. 1.500 qm zzgl. Backshop mit max. 70 qm 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.

**Exkurs: Lüner Sortimentsliste gem. Ratsbeschluss vom 04.09.2014:**

In der folgenden Sortimentsliste ist die Darstellung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente als abschließend, die der nicht-zentrenrelevanten Sortimente als beispielhaft aufzufassen. In diesem Sinne sind Sortimente, die nicht aufgeführt sind bzw. sich inhaltlich nicht zuordnen lassen, als nicht-zentrenrelevant zu behandeln.

| | |
|---|---|
| **Zentrenrelevante Sortimente** | |
| **Nahversorgungsrelevante Sortimente** | |
| Apothekenwaren<br>Drogeriewaren, Körperpflegeartikel<br>Getränke[10]<br>Nahrungs- und Genussmittel[11]<br>Schnittblumen<br>Zeitungen / Zeitschriften | |
| Augenoptik<br>Künstlerartikel / Bastelzubehör,<br>Bekleidung<br>Bücher<br>Computer und Zubehör<br>Elektrokleingeräte<br>Elektronik und Multimedia[13]<br>Fahrräder und technisches Zubehör<br>Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör<br>Glas / Porzellan / Keramik[1]<br>Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle<br>Haushaltswaren[2]<br>Heimtextilien [14]<br>Hörgeräte | Kinderwagen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme<br>medizinische und orthopädische Artikel<br>Modellbau inkl. Zubehör<br>Musikinstrumente und Zubehör<br>Papier, Büroartikel, Schreibwaren<br>Parfümerie- und Kosmetikartikel<br>Sammlerbriefmarken und –münzen<br>Schuhe<br>Spielwaren<br>Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)<br>Sportbekleidung<br>Sportschuhe<br>Uhren / Schmuck<br>Wohneinrichtungsartikel – Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen |
| **Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant:**<br>**Beispiele für nicht-zentrenrelevante Sortimente** | |
| Anglerartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)<br>Bauelemente, Baustoffe[12]<br>Baumarktspezifisches Sortiment<br>Bettwaren / Matratzen[7]<br>Boote und Zubehör<br>Campingartikel[3]<br>Elektrogroßgeräte<br>Erotikartikel<br>Gartenartikel / -geräte[4]<br>Gardinen/Dekostoffe<br>Jagdartikel, Waffen und Zubehör<br>Kamine / Kachelöfen / Heizungen | Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör[5, 6], Motorradbekleidung<br>Kfz- und Motorradhandel*<br>Lampen und Leuchten, Leuchtmittel<br>Möbel[8]<br>Pflanzen / Samen<br>Rollläden / Markisen<br>Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)<br>Sportgroßgeräte[9]<br>Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge<br>Topf- und Zimmerpflanzen<br>Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere |

Erläuterungen:

1. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
2. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und-geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und –körbe, Besen, Kunststoffbehälter und –schüsseln
3. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
4. Gartengeräte / -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und –zubehör
5. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
6. Zum Caravanzubehör zählen u.a. Markisen, Vorzelte, Caravanheizungen
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen Bettdecken, Matratzenschoner

8. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
9. Sportgroßgeräte umfassen u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmattem, Billardtische, Rennrodel, Boote
10. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
11. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
12. inkl. Holz
13. Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
14. Haus-, Bett- und Tischwäsche

* Kfz- und Motorradhandel gehört nicht zum Einzelhandel i. e. S. Bei der Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung gilt er als einzelhandelsrelevante Vorprägung und wird daher in die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente aufgenommen.

Für den Bereich der Waschstraße und der Tennishalle werden eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2) festgesetzt. Hier sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Betriebsanlagen zulässig.

Zur Sicherung der Ziele des Masterplans Einzelhandel werden in den Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen ("Annexhandel") 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.

In den Gewerbegebieten (GEe 1 und GEe 2) sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter sowie Vergnügungsstätten – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gem. § 1 Abs. 6 unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB können in den Gewerbegebieten (GEe 1 und GEe 2) ausnahmsweise die unter den lfd. Nummern 200 - 221, Abstandsklasse 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.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in dem Sondergebiet und in den Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 gem. § 19 BauNVO mit 0,8 und die Höhe der baulichen Anlagen mit max. 63,00 m über N.N. festgesetzt.

Durch die festgesetzte Überschreitung der max. Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) durch Stellplätze und ihre Zufahrten um 0,1 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 des Lebensmittel-Discountstandortes den Zielen des Nahversorgungskonzeptes entspricht und die Überschreitung teilweise durch die geplante Dachbegrünung wieder aufgefangen wird. Die festgesetzte Dachbegrünung des Lebensmittelmarktes kann auf dieser Fläche bis 80 % des Niederschlages zurückhalten (s. auch Kapitel 3.4 des Umweltberichtes).

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet SO und das Gewerbegebiet GEe 2 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 der einzelnen Baugebiete erfolgt über die Bergstraße und Kupferstraße.

Die Stellplatzanlage des Lebensmittel-Discounters umfasst 131 Stellplätze, davon zwei behindertengerecht und vier Familienstellplätze sowie Fahrradstellplätze in der Nähe des Ein- / Ausgangs.

### 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.

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 Baumbeete dürfen fünf qm nicht unterschreiten und sind flächendeckend mit Japan-Segge (Carex morrowii) zu bepflanzen. Um Stammschäden zu vermeiden, ist ein entsprechender Anfahrschutz einzuplanen.

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 Baumbeete dürfen fünf qm nicht unterschreiten und sind flächendeckend mit Niedriger Purpurbeere (Symhoricarpos chenaultii "Hancock") zu bepflanzen. Um Stammschäden zu vermeiden, ist ein entsprechender Anfahrschutz einzuplanen.

Auf der mit 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 Baumbeet darf fünf qm nicht unterschreiten und ist flächendeckend mit Japan-Segge (Carex morrowii) zu bepflanzen. Um Stammschäden zu vermeiden, ist ein entsprechender Anfahrschutz einzuplanen.

Auf der mit der Zahl "4" gekennzeichneten Fläche ist Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum "Schmidt") flächendeckend zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Das Dach der Hauptanlage im Sondergebiet SO ist mind. zu 2/3 extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die festgesetzte Dachbegrünung des Lebensmittelmarktes kann auf dieser Fläche bis 80 % des Niederschlages zurückhalten (s. auch Kapitel 3.4 des Umweltberichtes).

### 5.6 Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Für das Sondergebiet SO wird festgesetzt, dass gem. § 9 Abs. 2 BauGB die geplante Nutzung (Lebensmittel-Discounter) erst aufgenommen werden darf, wenn die bestehende Nutzung (Le-

bensmittel-Discounter) aufgegeben und das Gebäude zurück gebaut wurde. So soll sichergestellt werden, dass keine ergänzende Entwicklung des Standortes mit Einzelhandel stattfindet.

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht / Klima- und Artenschutz

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten sind. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern treten nicht auf.

Klima und Klimaschutz

Das Plangebiet liegt lt. Klimagutachten (RVR 1982) im Bereich des Klimas der Stadt mit Grünanteilen und guter Ventilation. Der hohe Versiegelungsgrad im Untersuchungsbereich bewirkt hier allerdings lokal eine starke sommerliche Aufheizung der Flächen und Hallendächer. Die minimalen Gehölzbestände im Plangebiet tragen nur wenig zur Dämpfung der Temperaturen bei. Als Ausgleich ist der südwestlich an das Plangebiet angrenzende Freiraum wirksam. Größere Temperaturschwankungen sind somit selten.

Aufgrund der heutigen Nutzungsstruktur weist das Plangebiet keine bioklimatisch/ lufthygienischen Funktionen auf.

Die aktuelle Klimasituation im Bereich Bergstraße/ Kupferstraße wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Neubau des Lebensmittelmarktes nicht verändert, da bereits intensiv genutzte und überwiegend bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Durch die Wiedernutzung eines derartigen Standortes wird darüber hinaus auch dem Klimaschutzgedanken Rechnung getragen, da für dieses Vorhaben keine Freiflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Artenschutz

Da durch die Planung ein intensiv genutzter Bereich in Anspruch genommen wird, sind Auswirkungen auf den Artenschutz nahezu ausgeschlossen. Verfahrenskritische Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind im Planungsraum nicht bekannt. Die Abfrage der im betreffenden Messtischblatt vorkommenden planungsrelevanten Arten aus dem FIS „Planungsrelevante Arten“ (LANUV) weist eine Anzahl von Arten aus, die allein schon aufgrund der Habitatansprüche ausscheiden. Auch das Fundortkataster @LINFOS sowie eigene Begehungen ergeben keine Hinweise auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG. Vorstellbar ist möglicherweise das Vorkommen von Ubiquisten, sog. „Allerweltsarten“, in den randlich gelegenen Gehölzstrukturen.

Aktuelle Gefährdungen von Einzelvorkommen oder Populationen der planungsrelevanten Arten werden daher durch die Planung nicht verursacht. Es ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG nicht erfüllt werden.

Nähere Ausführungen zu möglichen Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht (von Januar 2016) zu entnehmen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren werden mögliche Umweltauswirkungen überwacht. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

### 6.2 Anwendung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes

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

### 6.3 Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung

Das Plangebiet ist bereits zu einem großen Teil versiegelt. Eine Bebauung / Umnutzung 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

Zur Überprüfung der Einzelhandelsverträglichkeit der Erweiterung des Lebensmittel-Discounters wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt (vgl. BBE Handelsberatung, August 2015).

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der angestrebte Neubau des Lebensmittel-Discounters als Bestandssicherung zu bewerten ist. Nach Auffassung des Gutachters sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche in Lünen und Umland sowie auf die wohnortnahe Versorgung dienenden Angebotsstandorte zu erwarten. Vielmehr soll durch die geplante Erweiterung der „Einzelstandort Bergstraße“ in seiner ergänzenden Nahversorgungsfunktion perspektivisch gefestigt werden (vgl. BBE Handelsberatung, August 2015, S. 39).

## 7. Flächenbilanz

| | Flächengröße in m² | Flächenanteil in % |
|---|---|---|
| Sondergebiete | 3.272 | 18,98 |
| Gewerbegebiete | 7.406 | 42,97 |
| Stellplätze | 5.642 | 32,74 |
| Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 915 | 5,3 |
| Gesamt | 17.235 | 99,9[1] |

## 8. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 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

[1] Abweichungen entstehen durch Rundungen

i. V. m. der BauNVO vom 23.01.1990 (in der zurzeit gültigen Fassung) in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

## Gutachten zur Planung

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

- BBE Handelsberatung, August 2015: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Bergstraße in Lünen, Köln
- Geotechnik-Institut Dr. Höfer GmbH & Co. KG, 2015: Bauvorhaben Neubau eines Lidl-Marktes Bergstraße 3-5 in Lünen, Baugrunduntersuchung / Gründungstechnische Beratung / Altlastenerkundung, 1. Bericht (Bereich Tennisplätze – Flurstücke 538, 582, 583, 584), Dortmund
- Geotechnik-Institut Dr. Höfer GmbH & Co. KG, 2015: Bauvorhaben Neubau eines Lidl-Marktes Bergstraße 3-5 in Lünen, Baugrunduntersuchung / Gründungstechnische Beratung / Altlastenerkundung, 2. Bericht (Bereich Bestandsgebäude – Flurstücke 617, 618, 626, 628), Dortmund
- Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, 30.06.2015: Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Lidl-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung an der Bergstraße in 44532 Lünen, Neckarsulm

Ergänzend liegt eine Stellungnahme vom Kreis Unna, Stabsstelle Planung und Mobilität vom 13.01.2016 vor, die umweltrelevante Informationen enthält.

Ergänzend wurde der Stadt Lünen die „Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb einer Waschstraße in Lünen, Bergstraße 7“, erstellt vom TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 02.02.2016, zur Verfügung gestellt. Eine Anpassung der im Juni 2015 erstellten schalltechnischen Untersuchung zum Betrieb eines Lebensmittel-Discounters ist gemäß Stellungnahme des Büros Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH vom 03.03.2016 nicht notwendig.

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

Lünen, Stand März 2016

| | |
|---|---|
| Abteilung Stadtplanung | Abteilung Stadtplanung |
| Thomas Berger<br>Abteilungsleiter | Sina Kittel-Wolf<br>Verfasserin |

*Änderungen nach der Offenlegung sind rot gekennzeichnet