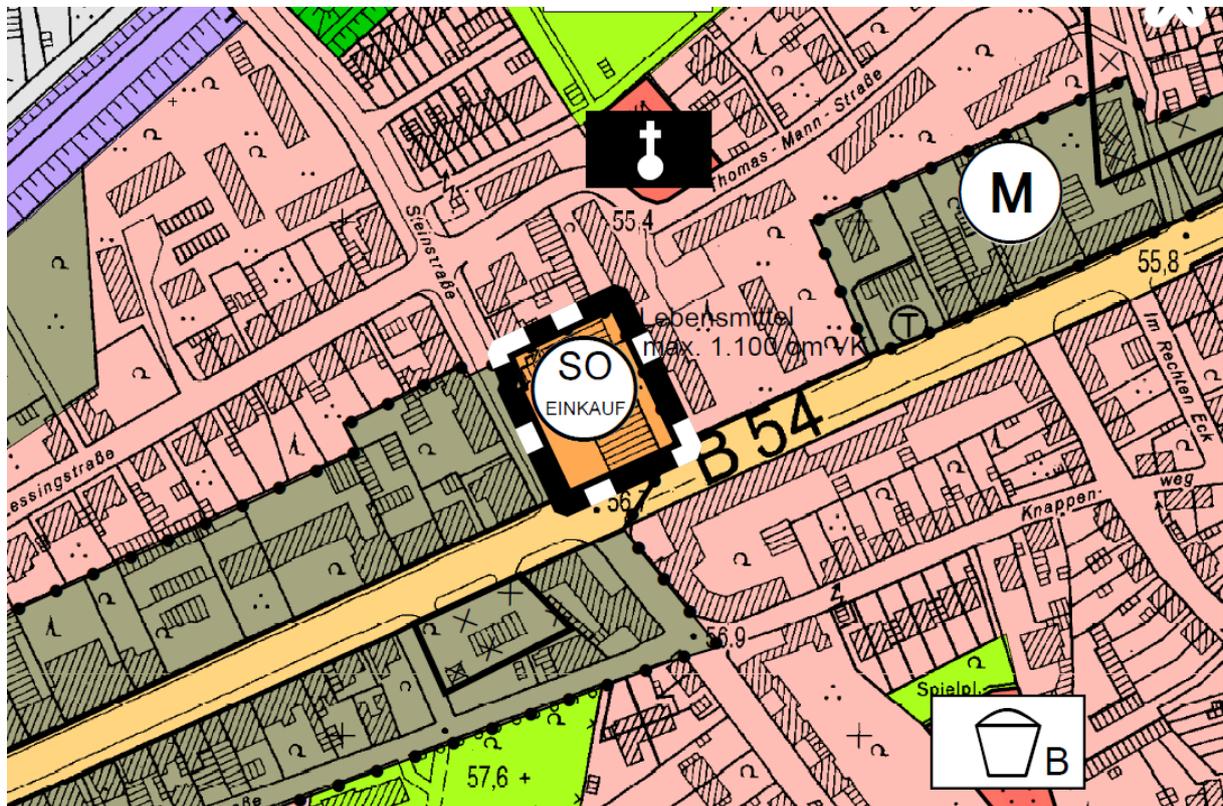


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN LÜNEN, 15. ÄNDERUNG

„NAHVERSORGUNG MÜNSTERSTRASSE“

BEGRÜNDUNG ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

STAND: NOVEMBER 2021



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Inhaltsverzeichnis..... | 1 |
| Teil A Grundlagen der Planung | 3 |
| 1. Änderung des Flächennutzungsplans..... | 3 |
| 1.1. Plangebiet und Untersuchungsraum..... | 3 |
| 1.2. Anlass der Planänderung /Städtebauliches Erfordernis | 3 |
| 1.3. Verfahren | 4 |
| 2. Planungsrechtliche Situation und weitere Rahmenbedingungen | 4 |
| 2.1. Regionalplan | 4 |
| 2.2. Landschaftsplan | 5 |
| 2.3. Flächennutzungsplan | 5 |
| 2.4. Bebauungsplan..... | 6 |
| 2.5. Masterplan Einzelhandel | 6 |
| 2.6. StadtGartenQuartier Münsterstraße | 7 |
| 3. Bestandsbeschreibung..... | 7 |
| 3.1. Nutzung | 7 |
| 3.2. Nahversorgung..... | 8 |
| 3.3. Erschließung / Ver- und Entsorgung | 8 |
| 3.4. Denkmalschutz und Denkmalpflege | 8 |
| 3.5. Boden / Geologie | 8 |
| 3.6. Altlasten..... | 9 |
| 4. Geplante Darstellung im Zuge der 15 Änderung des FNP | 10 |
| 5. Auswirkungen der Planung und Umweltbelange..... | 10 |
| 5.1. Einzelhandelsverträglichkeit..... | 10 |
| 5.2. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 10 |
| 5.3. Verkehr | 11 |
| 5.4. Emissionen / Immissionen | 11 |
| 5.5. Umweltprüfung und Umweltbericht | 11 |
| 6. Flächenbilanz..... | 12 |

| | |
|----------------------------|----|
| 7. Bodenordnung..... | 12 |
| Gutachten zur Planung..... | 12 |

Teil A Grundlagen der Planung

1. Änderung des Flächennutzungsplans

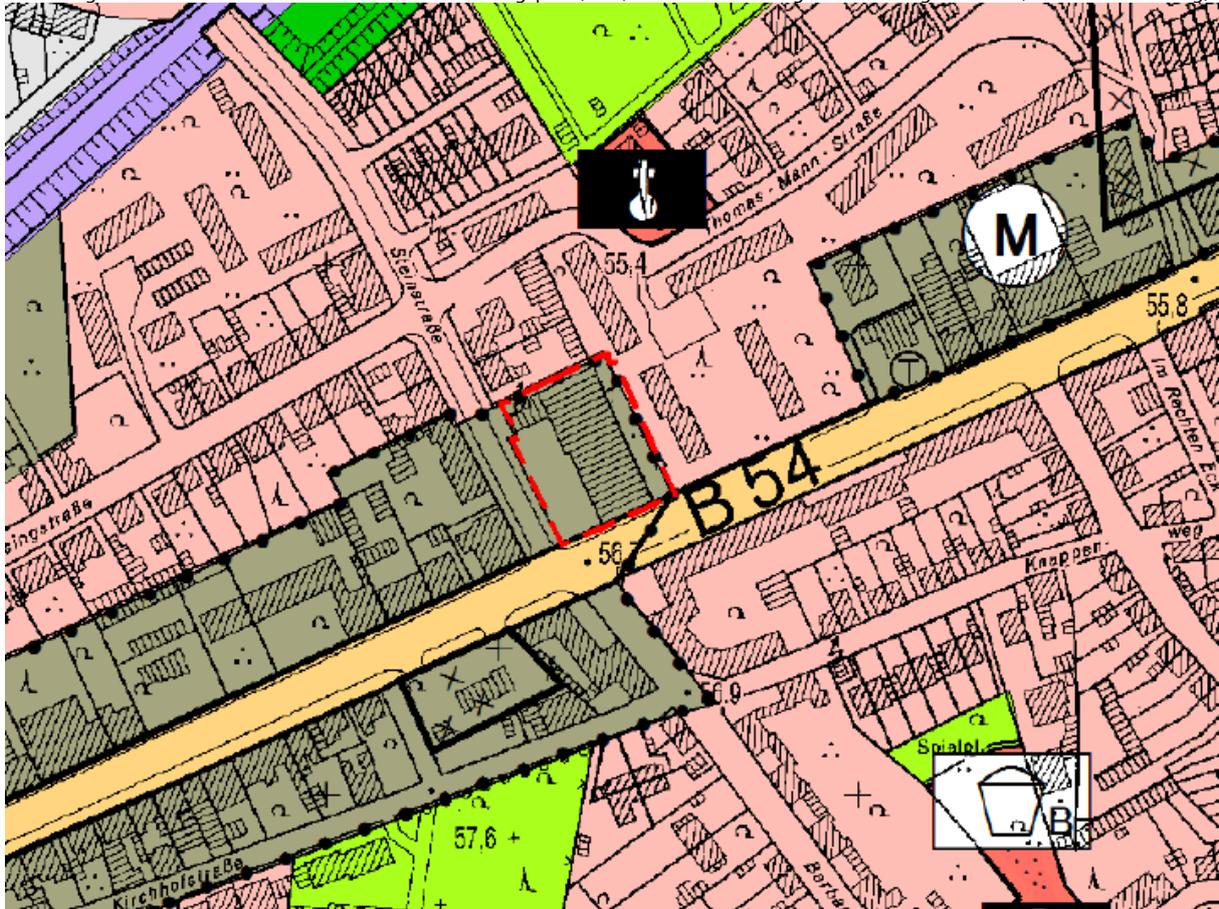
1.1. Plangebiet und Untersuchungsraum

Das Plangebiet umfasst ca. 2.759 qm und liegt im nordöstlichen Quadranten des Kreuzungsbereichs „Münsterstraße / Steinstraße / Barbarastraße“. Es umfasst den Bereich des Lebensmittel-Discounters sowie eine Erweiterungsfläche von ca. 380 qm nach Nordosten.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lünen, Flur 7 und wird begrenzt:

- im Nordosten: von einer Parallele mit acht Metern Abstand zum bestehenden Gebäude des Lebensmittelmarktes
- im Südosten: von der Münsterstraße
- im Südwesten: von der Steinstraße und
- im Nordwesten: von der Nordwestseite des Flurstücks Nr. 685.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rote Kennzeichnung)



Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der zeichnerischen Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ersichtlich.

1.2. Anlass der Planänderung / Städtebauliches Erfordernis

Die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Münsterstraße“ soll gesichert und gestärkt werden. Zu diesem Zweck sollen die Voraussetzungen für ein zeitgemäßes und wett-

bewerbsfähiges nahversorgungsrelevantes Angebot geschaffen werden. Der bestehende Lebensmittel-Discounter stellt einen wichtigen Magnetbetrieb innerhalb des Versorgungsbereichs dar. Der Betreiber des Lebensmittelmarktes plant eine Erweiterung der Verkaufsfläche (VK) von 785 qm auf ca. 1.100 qm (inkl. Bäcker). Diese Erweiterung ist auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht möglich. Daher soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. 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.

1.3. Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 26.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Lünen Nr. 233 „Nahversorgung Münsterstraße“ und den Beschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lünen beschlossen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs.1 Landesplanungsgesetz wurde am 02.12.2019 gestellt und mit Schreiben vom 16.01.2020 von Seiten des Regionalverbands Ruhr (RVR) bestätigt. Die Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs.5 Landesplanungsgesetz wurde am 30.08.2021 gestellt und mit Schreiben vom 27.09.2021 von Seiten des Regionalverbands Ruhr (RVR) bestätigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 18.05.2020 bis einschließlich 22.06.2020 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 27.04.2020 bis einschließlich 03.06.2020 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurden vom 22.09.2021 bis zum 27.10.2021 durchgeführt.

2. Planungsrechtliche Situation und weitere Rahmenbedingungen

2.1. Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Seit dem Erarbeitungsbeschluss der Versammlungsversammlung des RVR vom 06.07.2018 befindet sich der Regionalplan Ruhr im Erarbeitungsverfahren. Daraus ergeben sich in Aufstellung befindliche Ziele. Diese sind dementsprechend gem. § 3 Abs.1 Ziff. 4 ROG i. V. m. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist im in Erarbeitung befindlichen Regionalplan Ruhr ebenfalls als ASB festgelegt. Insofern ergibt sich keine andere Beurteilungsgrundlage.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplan Ruhr



2.2. Landschaftsplan

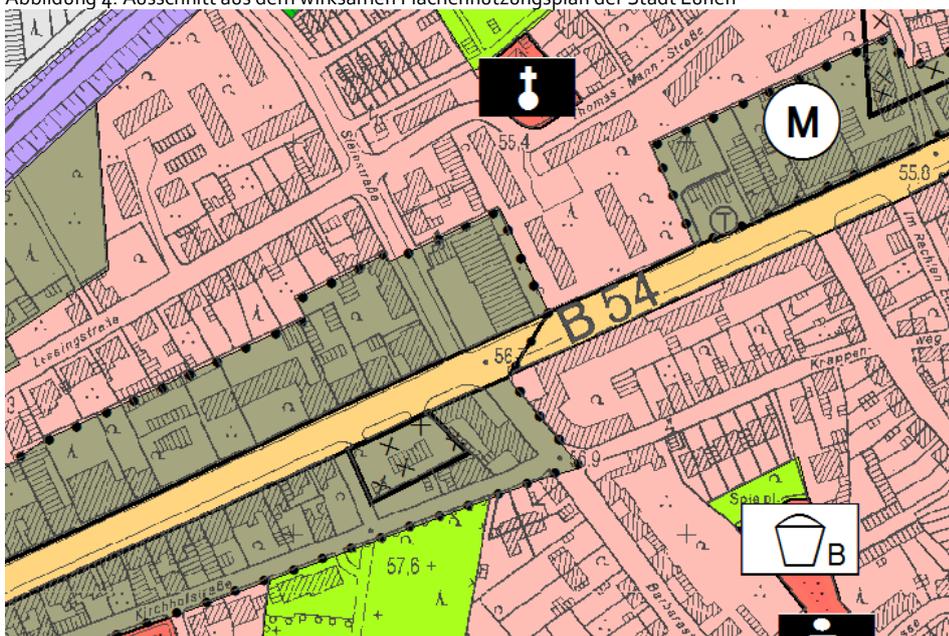
Der Planungsraum liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen. Es liegen keine geschützten Teile von Natur und Landschaft nach Landschafts-gesetz NRW oder BNatschG vor.

2.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lünen aus dem Jahr 2006 stellt für diesen Bereich gemischte Baufläche (mit der Kennzeichnung „Versorgungsbereich“) dar. Aufgrund der beabsichtigten Entwicklung von bisher im FNP nicht für großflächigen Einzelhandel vorgesehener Fläche ist die 15. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. 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.

Am 04.03.2021 hat der Haupt- und Finanzausschuss die Einleitung des Verfahrens zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Im Rahmen der 16. Änderung sollen die im Masterplan Einzelhandel dargestellten Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) als Darstellung in den FNP übernommen werden.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lünen



2.4. Bebauungsplan

Die maßgebliche Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplans Lünen Nr. 206 „Vergnügungs-stätten Münsterstraße“ vom 26.10.2011. Dieser setzt für den zu überplanenden Bereich der Grundstücke Münsterstraße 89 und 91 a bis d ein Mischgebiet fest.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Lünen Nr. 206 „Vergnügungsstätten Münsterstraße“

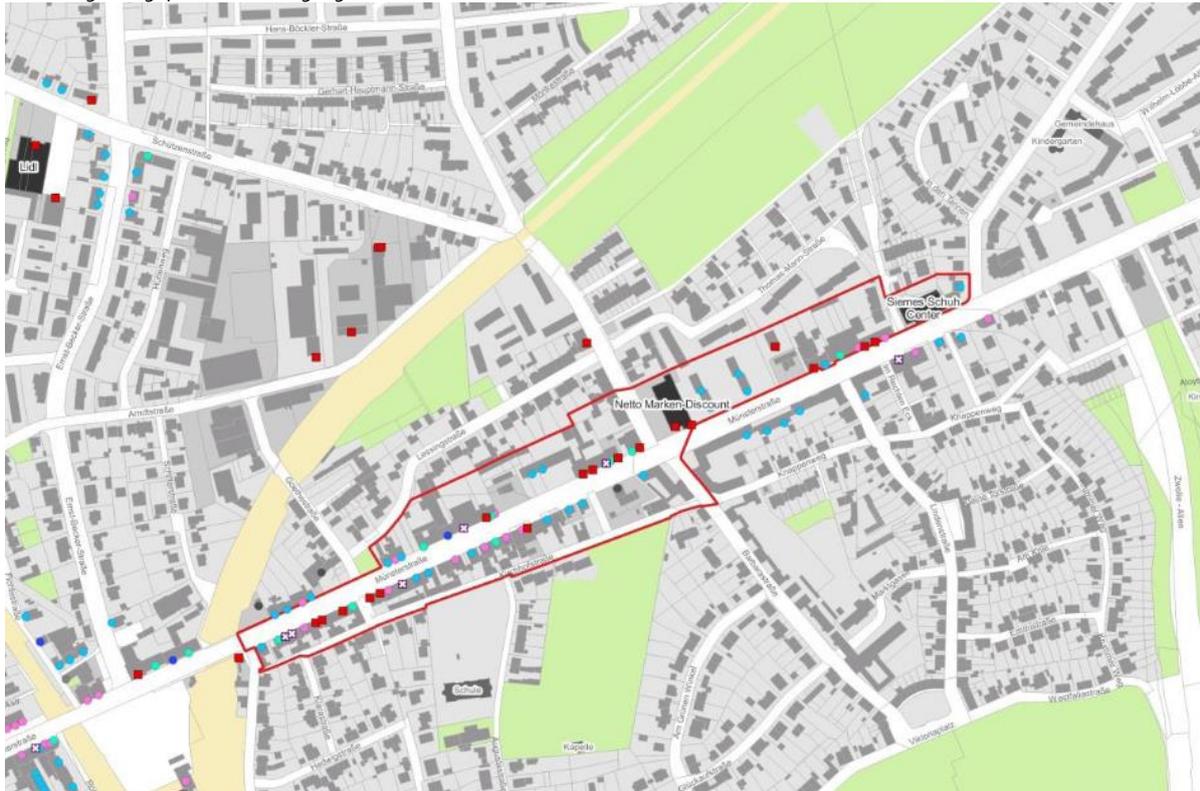


Bei einem Lebensmittel-Discounter ab 800 qm VK handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Großflächige Betriebe sind gem. § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Da der bestehende Bebauungsplan ein Mischgebiet festsetzt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Sondergebietes notwendig, um dem bestehenden Lebensmittel-Discounter eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche zu ermöglichen. Der neue Bebauungsplan Lünen Nr. 233 „Nahversorgung Münsterstraße“ soll den Bebauungsplan Lünen Nr. 206 „Vergnügungsstätten Münsterstraße“ für den maßgeblichen Bereich zukünftig ersetzen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

2.5. Masterplan Einzelhandel

Gemäß dem am 25.06.2020 vom Rat der Stadt Lünen beschlossenen Masterplan Einzelhandel liegt der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Nahversorgungszentrum Münsterstraße. Das NVZ Münsterstraße übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Stadtteile Lünen-Nord und Wethmar.

Abbildung 6: Lageplan Nahversorgungszentrum Münsterstraße



Quelle: Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Stadt Lünen Masterplan Einzelhandel 2020, Dortmund

Für dieses Nahversorgungszentrum werden im Masterplan Einzelhandel folgende Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen formuliert:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs als Nahversorgungszentrum
- Sicherung und Stärkung des nahversorgungsrelevanten Angebotes, Schaffung eines zeitgemäßen und wettbewerbsfähigen Angebotes
- Trading-Down-Tendenzen gegensteuern

(vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Stadt Lünen Masterplan Einzelhandel 2020, Dortmund, S. 114).

2.6. StadtGartenQuartier Münsterstraße

Im Dezember 2016 hat der Rat der Stadt Lünen das integrierte Handlungskonzept für den Bereich der mittleren Münsterstraße, mit dem Titel StadtGartenQuartier beschlossen. Das Konzept bildet die Grundlage für einen städtebaulichen und sozialen Entwicklungsprozess, der auf fünf bis zehn Jahre angelegt ist. Absicht ist, eine langfristige Stabilisierung des Quartiers zu erreichen, einzelne Bereiche zu vernetzen und das bürgerschaftliche Engagement zu unterstützen.

Die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Lebensmittelmarktes führt zu einer Stabilisierung des Bereichs „mittlere Münsterstraße“.

3. Bestandsbeschreibung

3.1. Nutzung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Münsterstraße im östlichen Bereich des statistischen Bezirks Lünen-Nord, östlich der Innenstadt. Es umfasst das Grundstück des bestehenden Lebensmittelmarktes (inkl. Stell-

platzanlage und Grünstreifen) sowie die Fläche für die bauliche Erweiterung im östlichen Bereich. Die direkte Umgebung wird durch Wohnnutzung und Einzelhandel- / Dienstleistungsbesatz geprägt. Im Norden grenzt ein eingeschossiges Wohngebäude an das Plangebiet. Der östlich angrenzende Bereich wird durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Im Süden befindet sich (getrennt durch die Münsterstraße) die historische Viktoria-Kolonie, welche im Bereich einer Gestaltungssatzung liegt. Westlich grenzt die Steinstraße an das Plangebiet. Hier befindet sich ebenfalls ein Mehrfamilienhaus. Im weiteren Verlauf der Münsterstraße sind im Erdgeschossbereich Einzelhandel und Dienstleistungsanbieter sowie in den oberen Geschossen Wohnnutzungen zu finden.

3.2. Nahversorgung

Wie in Kapitel 2.5 bereits beschrieben, liegt der Standort innerhalb des NVZ Münsterstraße. Es befindet sich in 300 m (Luftlinie) nordöstlich der Innenstadt im östlichen Teil des Stadtteils Lünen-Nord und reicht bis nach Wethmar. Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich linear entlang der Münsterstraße zwischen der Eisenbahnbrücke (Am Wüstenknapp) und der Einmündung Münsterstraße / Dorfstraße. Der Einzelhandel befindet sich im Zentrum östlich des Lebensmitteldiscounters nur noch auf der nördlichen Seite. Südlich der Münsterstraße befindet sich in diesem Bereich die Viktoriasiedlung. Das gewachsene Zentrum weist einen lockeren Einzelhandelsbesatz auf. Der Angebotsschwerpunkt liegt in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Der Einzelhandelsbesatz umfasst bisher ausschließlich kleinflächige Betriebe (< 800 qm VK). Als Magnetbetriebe fungieren der Lebensmitteldiscounter sowie ein Schuhfachmarkt (vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Stadt Lünen Masterplan Einzelhandel 2020, Dortmund, S. 225 ff.).

3.3. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Fläche ist, da es sich um eine vorgenutzte Bestandsfläche handelt, verkehrlich voll erschlossen.

Eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist für das bestehende Gebäude vorhanden. Die Fläche liegt im Bereich eines gültigen zentralen Abwasserplanes. Eine Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird über die vorhandene Kanalisationsanlage erfolgen.

Die von den versiegelten Flächen der Bebauung (Dachfläche des Gebäudes und Stellplätze inklusive Zufahrten) abzuleitenden Niederschläge wurden bisher und sollen auch zukünftig auf dem Grundstück gefasst und über eine Rohr-Rigolen-Versickerungsanlage dem Untergrund zugeführt werden. (vgl. Dr. Melchers Geologen, 19.11.2020, S. 4).

3.4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

3.5. Boden / Geologie

Boden

Der Baugrund wird von Dr. Melchers Geologen wie folgt beschrieben (vgl. Dr. Melchers Geologen, 13.07.2020, S. 5):

Der geologische Aufbau des Untergrundes wird oberflächennah durch die fluviatilen Sedimente der Lippe und im tieferen Untergrund durch die Ablagerungen der Oberkreide geprägt. Das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Oberkreide (Emscher-Mergel) besteht vor allem aus grauen, tonigen und feinsandigen Mergeln, dabei ist deren Abfolge mehrere hundert Meter mächtig.

Die Lockersedimente, die im Quartär abgelagert wurden, setzen sich aus Sanden und Schluffen, bereichsweise auch aus kiesigen Sanden zusammen. Im Holozän wurden durch auf die Lippe zufließende Bäche und Flussbettverlagerungen Teile dieser Niederterrassensedimente erodiert und durch holozäne Ablagerungen der höheren Talstufe ersetzt. Häufig wird auch ein sandiger Humus angetroffen, der als Moorerdebildung

bezeichnet wird. Regional haben sich in Geländevertiefungen bzw. in Altarmbereichen der Lippe kleinräumig Moore mit abschließenden Torfablagerungen gebildet. Durch jüngere Überflutungen der Uferbereiche kam es anschließend zur Ablagerung von feineren Auesedimenten aus Schluffen und verlehmtten Sanden.

Das Grundwasser zirkuliert oberflächennah innerhalb der durchlässigen Lockersedimente. Die Lippe wirkt für das gesamte regionale Umland als Hauptvorfluter. Im Untergrund staut sich das Grundwasser auf dem Verwitterungssaum des Oberkreidemergels auf. Das Wasser fließt gemäß der Kreidemergeloberfläche in Richtung des lokalen Vorfluters, der Lippe, ab. Im tieferen Untergrund zirkuliert das Grundwasser innerhalb des Kluft- und Trennflächensystems des Oberkreidemergels und ist mitunter hydraulisch gespannt.

Mit den durch Dr. Melchers Geologen durchgeführten Sondierungsbohrungen hat sich der regional bekannte Schichtenaufbau bestätigt. Die detaillierten Untersuchungsergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen.

Grundwasserverhältnisse

Grundwasser ist während und nach Beendigung der Aufschlussarbeiten in den Sondierbohrlöchern in Tiefen von 2,60 m unter GOK angetroffen worden. Dies entspricht absoluten Höhen von 52,89 m NHN und 53,17 m NHN. Dabei sind die genannten Wasserstände als mittlere Höhe anzusehen. Mit einem Schwankungsbereich von bis zu 1,00 m ist zurechnen (vgl. Dr. Melchers Geologen, 13.07.2020, S. 6).

Versickerung

Die angetroffenen Bodenschichten sind nach DIN 18130 als durchlässig einzustufen und eignen sich für die Versickerung von Niederschlagswässern. Eine Versickerung über Auffüllungen ist nicht zulässig (vgl. Dr. Melchers Geologen, 13.07.2020, S. 16). Mit dem durchgeführten Auffüllversuch bei konstanter Druckhöhe im offenen, nicht ausgebauten Bohrloch (Standardvorgaben nach EARTH MANUAL) durch Dr. Melchers Geologen wurde ein k_f -Wert von $5,88 \times 10^{-5}$ m/s ermittelt.

Die von den versiegelten Flächen der Bebauung (Dachfläche des Gebäudes und Stellplätze inklusive Zufahrten) abzuleitenden Niederschläge wurden bisher und sollen auch zukünftig auf dem Grundstück gefasst und über eine Rohr-Rigolen-Versickerungsanlage dem Untergrund zugeführt werden. Die Versickerungsvorgänge können ohne störende Einflüsse auf die Umgebung ablaufen. Die versickernden Niederschlagswässer erfahren in der Sickerphase durch den sandigen Untergrund eine Reinigung. Einflüsse auf das im tieferen Untergrund zirkulierende Grundwasser werden verhindert (vgl. Dr. Melchers Geologen, 19.11.2020, S. 4, 6).

Für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurden im Jahre 1995 über Kornverteilungen die Durchlässigkeiten des Untergrundes ermittelt. Diese wurden wie folgt berechnet:

- Wert 1: $k_f = 5,6 \times 10^{-4}$ m/s
- Wert 2: $k_f = 2,3 \times 10^{-4}$ m/s

Für die Dimensionierung der Anlage wurde im Jahre 1995 ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 2,3 \times 10^{-4}$ m/s zugrunde gelegt. Dieser k_f -Wert wurde entsprechend bei der Neubemessung / Neuberechnung der Rohr-Rigolen-Versickerungsanlage berücksichtigt. Ebenso geht ein Grundwasserflurabstand von 3,00 m in die Berechnung ein vgl. Dr. Melchers Geologen, 19.11.2020, S. 4).

3.6. Altlasten

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster des Kreises Unna verzeichnet.

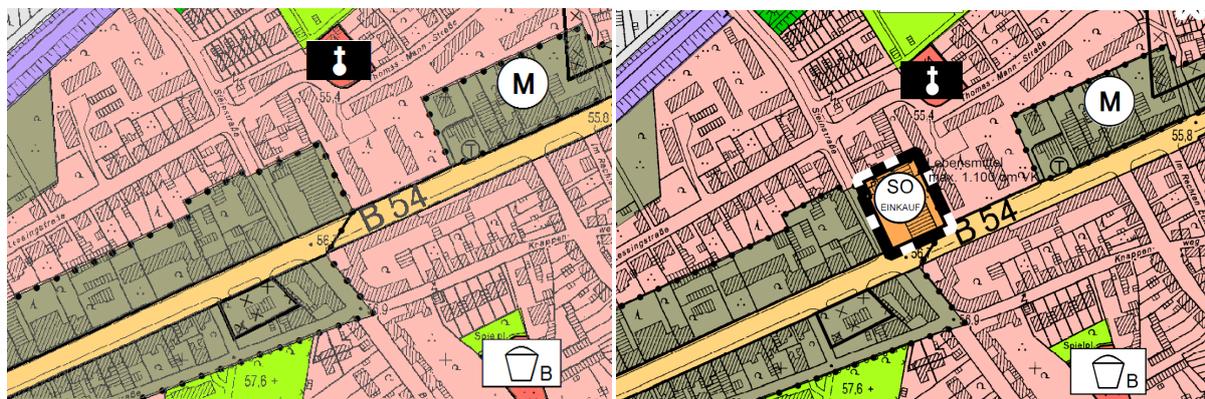
Abfall- oder altlastentypische Verunreinigungen sind nach der organoleptischen Untersuchung der Bodenproben durch Dr. Melchers Geologen nicht zu erkennen. Für die Entsorgung von Bodenaushüben werden jedoch durch die entsprechenden Entsorgungsfachunternehmen im Allgemeinen Deklarationsanalysen gemäß den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) gefordert. In dem Zuge wurde aus den Oberbo-

denhorizonten eine Mischprobe gebildet und für die weitergehende Analytik der AGROLAB Agrar und Umwelt GmbH zugeführt (vgl. Dr. Melchers Geologen, 13.07.2020, S. 6).

4. Geplante Darstellung im Zuge der 15. Änderung des FNP

Ziel der Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung und Bebauungsplanaufstellung) ist es, Planungsrecht für die Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters mit max. 1.100 qm Verkaufsfläche zu schaffen. Hierzu soll in dem neu aufzustellenden Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel ‚Lebensmittel‘ (max. 1.100 qm VK“ festgesetzt werden. Im Flächennutzungsplan wird dementsprechend ein Sondergebiet „Einkauf - Lebensmittel max. 1.100 qm Verkaufsfläche“ dargestellt.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lünen für den Bereich der 15. Änderung Bestand geänderte Darstellung



5. Auswirkungen der Planung und Umweltbelange

5.1. Einzelhandelsverträglichkeit

Wie in Kapitel 2.5 bereits beschrieben, liegt der Standort innerhalb des Versorgungsbereichs / Nahversorgungszentrums Münsterstraße (Wethmar). Das NVZ übernimmt eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche. Es ist in seiner Funktion als Nahversorgungszentrum zu sichern und zu stärken. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes trägt wesentlich zu einer Stabilisierung und Stärkung des Versorgungsbereiches bei.

Durch das Büro Stadt + Handel (Dortmund) wurde gutachterlich bestätigt, dass „aus der projektierten Erweiterung (...) auf 956 qm GVKF (+214 qm GVKF; jeweils zzgl. Bäcker) keine städtebaulich negativen bzw. wesentlichen Auswirkungen auf den Bestand und / oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder die verbrauchernahe Versorgung in Lünen resultieren. Das Vorhaben steht somit dem Beeinträchtigungsverbot des LEP NRW 2019 (Ziel 6.5-3) nachweislich nicht entgegen“ (Stadt + Handel, 20.04.2020, S. 6).

5.2. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund –westlicher Teil-, befindet sich der Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplans innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs. Außerdem befindet sich der maßgebliche Bereich innerhalb des im Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen abgegrenzten Nahversorgungszentrums Münsterstraße. Damit entspricht die Bauleitplanung den Zielen 6.5-1 und 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP). Demnach dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in

regionalplanerisch festgelegten ASB und in bestehenden sowie neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) dargestellt und festgesetzt werden.

Gemäß Ziel 6.5-3 des LEP dürfen ZVB von Gemeinden durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Vereinbarkeit mit dem Beeinträchtigungsverbot ist im Rahmen der Bauleitplanung in geeigneter Weise darzulegen. Die Übereinstimmung mit Ziel 6.5.3 des LEP wurde gutachterlich bestätigt (s. Kapitel 5.1).

Der RVR hat die Anpassung der 15. FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Aussicht gestellt (s. Kapitel 1.3).

5.3. Verkehr

Die Zu- / Ausfahrt erfolgt für den Pkw-Verkehr über die Steinstraße. Die Anzahl der Parkstände wird nicht erweitert. Die vorhandene Stellplatzanlage umfasst aktuell 33 Stellplätze und wird zukünftig um drei auf 30 Stellplätze leicht reduziert, da die Abstellfläche für die Einkaufswagen verlagert werden soll. Damit liegt die Anzahl der Stellplätze im untersten Bereich, der nach Musterstellplatzsatzung NRW, für einen Lebensmittelmarkt vorgesehenen Anzahl. Es ist zu berücksichtigen, dass die Kundenzunahme häufig nicht proportional, sondern degressiv zur Flächenzunahme erfolgt, z.B. weil neue Flächen extensiver als Bestandsflächen genutzt werden. Ausgehend von der Annahme, dass sich die Attraktivität des Marktes aufgrund der Vergrößerung der Verkaufsfläche und einer Erweiterung des Sortimentes erhöht, ist auch von einer längeren Verweildauer der Kund:innen im Geschäft und somit von einer längeren Belegungsdauer der Stellplätze auszugehen. Von einem erhöhten Stellplatzwechsel und einer damit verbundenen Erhöhung der Verkehrsbelastung wird daher nicht ausgegangen. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass in dieser integrierten Lage der überwiegende Teil der Kund:innen die Einkäufe zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt.

5.4. Emissionen / Immissionen

Das Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik ITAB GmbH hat eine Geräuschimmissionsuntersuchung zum geplanten Vorhaben erstellt (vgl. ITAB GmbH, 14.10.2020). Es wurden die durch den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes zu erwartenden Geräuschimmissionen, unter Berücksichtigung und Ausarbeitung von erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, für die angrenzende Bebauung ermittelt. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Hinweise werden die vorgegebenen Geräuschimmissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionsorten eingehalten. Im Sinne der „Abschichtung“ wird an dieser Stelle bezüglich weiterführender Informationen auf den Bebauungsplan Lünen Nr. 233 „Nahversorgung Münsterstraße“ und dessen Begründung verwiesen.

5.5. Umweltprüfung und Umweltbericht

Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (Teil B).

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass keine signifikanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten sind. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern treten nicht auf. Nähere Ausführungen zu möglichen Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht (von Juni 2021) zu entnehmen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren werden mögliche Umweltauswirkungen überwacht.

Das Thema artenschutzrechtliche Belange im Zusammenhang mit der Änderung des FNP wurde im Umweltbericht entsprechend bearbeitet. Danach sind mögliche Verstöße gegen den § 44 BNatschG durch die geplante Änderung des FNP nicht zu erwarten.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird auf Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt.

6. Flächenbilanz

| Darstellung | Größe (in qm) | Anteil (in %) |
|---------------------|---------------|---------------|
| FNP gültig | | |
| Gemischte Baufläche | 2.759 | 100 |
| gesamt | 2.759 | 100 |
| FNP geändert | | |
| Sondergebiet | 2.759 | 100 |
| gesamt | 2.759 | 100 |

7. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Gutachten zur Planung

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

- Stadt + Handel, 20.04.2020: Erweiterung Netto Lünen / Münsterstraße | hier: Stellungnahme gem. LEP NRW 2019 Ziel 6.5.3, Dortmund
- ITAB GmbH, 14.10.2020: Geräuschimmissions-Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 233 Nahversorgung Münsterstraße in Lünen, Umbau und Erweiterung Netto Lebensmittelmarkt Münsterstraße 89, 44534 Lünen, Dortmund
- Dr. Melchers Geologen, 13.07.2020: Gründungstechnisches Gutachten, 1. Bericht, Lünen
- Dr. Melchers Geologen, 19.11.2020: Fachtechnische Stellungnahme zur Neubemessung einer Rohr-Rigolen- Versickerungsanlage, Lünen

Lünen, November 2021

Team Stadtplanung

Thomas Berger
 Fachbereichsleiter Stadtplanung,
 Umwelt, Bauordnung

Sina Kittel-Wolf
 Verfasserin