

Textliche Festsetzungen

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

1. In dem gem. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO ist großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.200 qm zulässig.

Die Abgrenzung der nachfolgend aufgeführten im SO zulässigen Sortimente und deren maximal zulässige Verkaufsfläche erfolgt gem. der "Lüner Sortimentsliste" vom 25.06.2020.

Zulässig sind folgende Sortimente:

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment:

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

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

* zur Erläuterung
Lüner Sortimentsliste gem. Ratsbeschluss vom 25.06.2020

Folgende Einzelhandelsortimente sind nahversorgungsrelevant:

- Apothekenware
- Drogerieware, Körperpflegeartikel
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften
- Augenoptik
- Künstlerartikel / Bastelzubehör
- Bekleidung
- Bücher
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Elektronik und Multimedia
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterwaren / Stoffe / Wolle
- Haushaltswaren
- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
- Hörgeräte
- Kinderwagen
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- medizinische und orthopädische Artikel
- Modellbau / Zubehör
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Sammlerbriefmarken und -münzen
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren / Schmuck
- Wohneinrichtungartikel – Kunstgewerbe, Bilder, Bilderahmen

Diese Liste ist abschließend.

Folgende Einzelhandelsortimente sind zentrenrelevant:

- Apothekenware
- Drogerieware, Körperpflegeartikel
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften
- Augenoptik
- Künstlerartikel / Bastelzubehör
- Bekleidung
- Bücher
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Elektronik und Multimedia
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterwaren / Stoffe / Wolle
- Haushaltswaren
- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
- Hörgeräte
- Kinderwagen
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- medizinische und orthopädische Artikel
- Modellbau / Zubehör
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Sammlerbriefmarken und -münzen
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren / Schmuck
- Wohneinrichtungartikel – Kunstgewerbe, Bilder, Bilderahmen

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
- Elektrogroßgeräte
- Erotikartikel
- Gartenartikel / -geräte
- Jagdartikel, Waffen und Zubehör
- Kamine / Kachelöfen / Heizungen
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Motorradbekleidung
- Kfz- und Motorradhandel
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Möbel
- Pflanzen / Samen
- Rollläden / Markisen
- Reissortartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Sportgroßgeräte
- 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.

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

2. In dem Sondergebiet SO wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Höhe der baulichen Anlage mit max. 89,5 m über NHN festgesetzt.

Bauweise
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3. Für das Sondergebiet SO 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 Garage
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

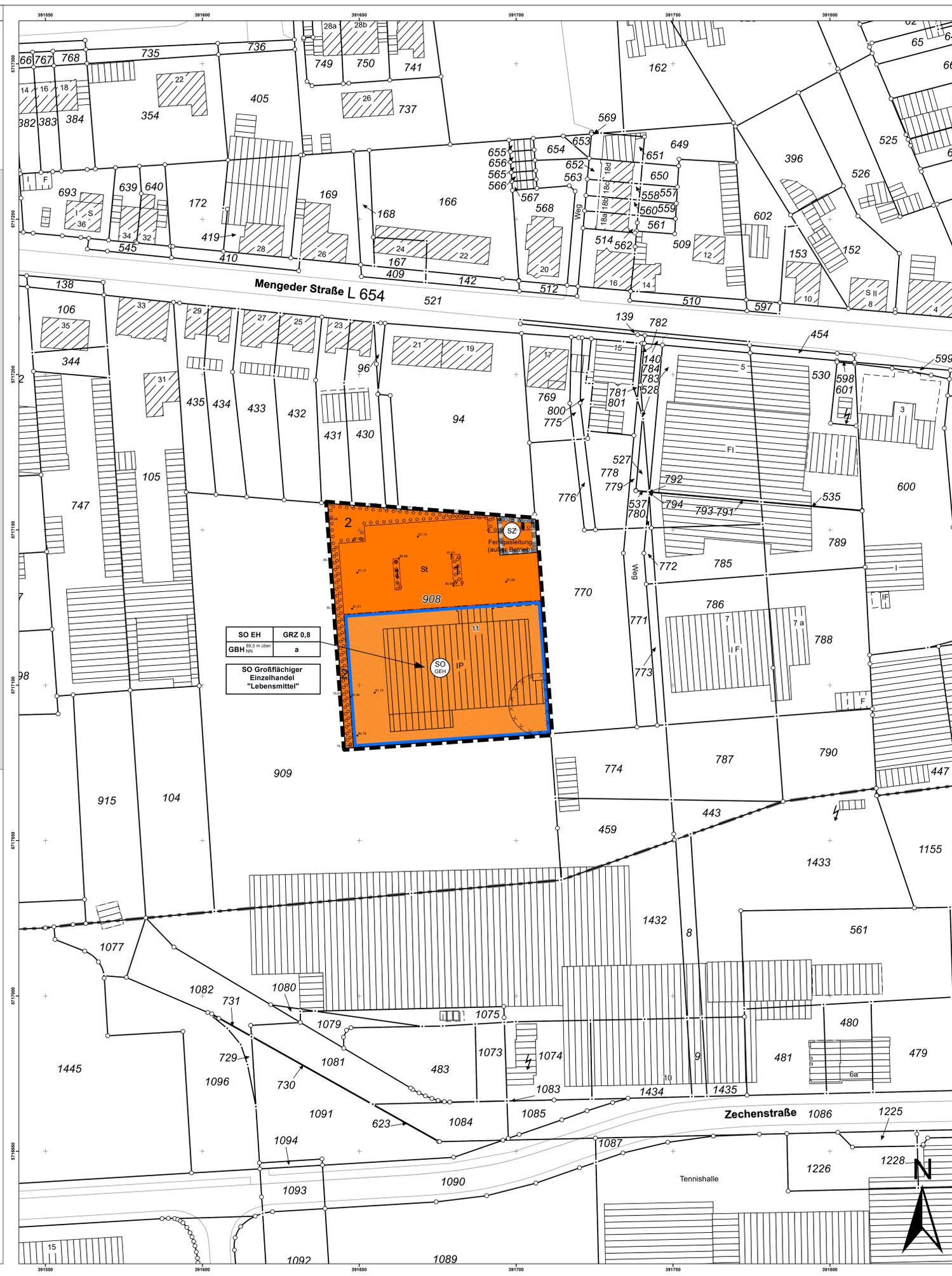
5. In dem Sondergebiet SO sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Solarnutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6. Bei jedem Neubau sind die Dachflächen der Gebäude – mit Ausnahme der Nebenanlagen – mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf der gesamten Dachfläche zu versehen.

7. Ausnahmen können für bis zu 50 % der Dachfläche erteilt werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass die Dachflächen oder Teile davon, zur Nutzung der anfallenden solaren Strahlungsenergie ungeeignet sind (Gebäudestellung, Verschattung durch Vegetation o.ä.) oder diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke, technische Aufbauten o.ä.).

8. Werden Stellplatzanlagen mit einer Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solardachfläche angerechnet werden.



1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
SO EH Sonstige Sondergebiete, Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß*

GBH Gebäudehöhe

NHN Absolute Höhenangabe NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze

4. Flächen f. Versorgungsanlagen, f. die Abfallentsorgung, f. die Abfallentsorgung sowie f. Ablagerungen; Anlagen, Einricht. u. sonst. Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (1) u. Nr. 12, 14 u. (6) BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Pflanzenzeichen

Fläche für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Zweckbestimmung, Stellplätze

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Schutzgebiete nach unterschiedlichen rechtlichen Bestimmungen.

Schutzzone um eine Leitungstrasse nach Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Beispielhafte Werte. Die Darstellung in der Planzeichnung ist maßstabsgemäß.

Festsetzungen Grünordnung

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

1. In dem Sondergebiet SO ist das Dach der Hauptanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO (mind. extensiv) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke, technischen Aufbauten o.ä.).

2. In dem Sondergebiet SO sind die mit der Zahl "1" gekennzeichneten Flächen jeweils mit einer Mehلبeere (Sorbus intermedia "Brouwers") pro Baumtiefen in der Qualität 5 x v, m, B, Hochstamm, 2025 cm, zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind die Bereiche flächendeckend mit Spiraea japonica "Little Princess" zu unterpflanzen.

3. In dem Sondergebiet SO sind die mit der Zahl "2" gekennzeichneten Flächen mit insgesamt 3 St. Mehلبeere (Sorbus intermedia "Brouwers") in der Qualität 5 x v, m, B, Hochstamm, 2025 cm, zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die restliche Fläche ist dauerhaft durch Bepflanzung und Einsatz zu begrünen. Innerhalb des Schutzstreifens der stillgelegten Ferngasleitung sind Anpflanzungen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern unzulässig.

Alle Grünflächen sind mit einer fachgerechten Pflege dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

1. Bodenfunde
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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 Unterer Denkmalbehörde (Stadt Lünen, Tel. 02306 / 1041550) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 93750-20 E-Mail: lwl-archaeologie@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Unteren Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen - Lippe (LWL) ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 17 DSchG NW).

2. Innerhalb des Plangebietes sind Eingriffe in den Untergrund gutachterlich zu begleiten.

Im Falle des Antretrens von organoleptischen Auffälligkeiten ist die Kreisverwaltung Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten) sofort zu informieren, um das weitere Vorgehen festlegen zu können. Falls bei den Erd- und Aushubarbeiten Kontaminationen angetroffen werden, sind diese durch Aushub zu entfernen. Art und Umfang der Sanierungsmaßnahmen sind mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

Die Kreisverwaltung Unna ist im Rahmen der anstehenden Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, um die Details der aus Sicht der Altlastenbearbeitung notwendigen Maßnahmen in Form von Auflagen festlegen zu können.

3. Werden bei den Bauarbeiten Boden- oder Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen, und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Unna ist zu informieren. Über das weitere Vorgehen entscheidet der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Unna.

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. Seit dem 01.08.2023 sind im Falle des geplanten Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden. Den §§ 19 bis 22 sowie 25 der Ersatzbaustoffverordnung ist zu entnehmen, ob bzw. unter welchen Bedingungen die Verwertung zulässig und unter welchen Bedingungen ist. Die Dokumentationspflichten werden dort ebenfalls aufgeführt. Falls eine Anzeige erforderlich ist, wäre diese schriftlich oder elektronisch (bodenschutz@kreis-unna.de) an die Kreisverwaltung Unna zu richten. Die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung sind zwingend einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine etwaige Verwertungsmaßnahme einschließlich der Dokumentation durch die Kreisverwaltung Unna überprüft werden kann. Etwasige Verstöße gegen die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung werden als Ordnungswidrigkeiten verfolgt.

7. Immissionschutz
Warenanlieferungen dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr stattfinden.

Die Öffnungszeiten sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr von Kund:innen und Mitarbeiter:innen ausgeschlossen werden können.

8. Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens der stillgelegten Ferngasleitung sind mit der PLE doc GmbH, Postfach 12 02 55, 45312 Essen abzustimmen.

PLE doc ist im Rahmen von Bauantragsverfahren zu informieren, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.

9. Die im Plangebiet dargestellten Höhen sind Bestandshöhen. Die Höhenangaben wurden nachrichtlich übernommen aus dem Plan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Ralf Anscheidt. Anfertigt auf Grundlage amtlicher Unterlagen und örtlicher Aufnahme vom 29.06.2022. Die eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen über Normalhöhen-Null (NHN).

10. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Orts-satzungen, 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)

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Vorschriften:

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauNVO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421 / SGV. NRW. 232), in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000 in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 568 / SGV. NRW. 791), in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Die Satzung beruht auf § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung.

| | |
|---|--|
| Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat am 08.06.2023 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 3/2023) Lünen, _____ | Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat am xx.xx.202x gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. x/202x) Lünen, _____ |
| Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter | Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter |
| Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom xx.xx.202x bis einschließlich xx.xx.202x gemäß § 3 (3) BauGB öffentlich ausgelegt. Lünen, _____ | Der Rat der Stadt Lünen hat am xx.xx.202x gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen, _____ |
| Sachbearbeiter/in | Bürgermeister Schriftführer/in |
| Der Satzungsbeschluss vom xx.xx.202x ist gemäß § 10 BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht worden. Lünen, _____ | Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Stand der Planunterlagen: 01.01.2022 Lünen, _____ |
| Bürgermeister | Abteilung Vermessung Städtischer Vermessungsamtstrat |
| Im gesamten Plangebiet gelten: | Rechtskraft, _____ |
| Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 18.11.2021, in der zur Zeit gültigen Fassung. | |
| Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998. | |

Stadt Lünen

Entwurf

Bebauungsplan Nr. 84, 2. Änderung

"Zechenstraße"

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung von Juli 2023 und der Umweltbericht von Februar 2023.

Maßstab 1:500