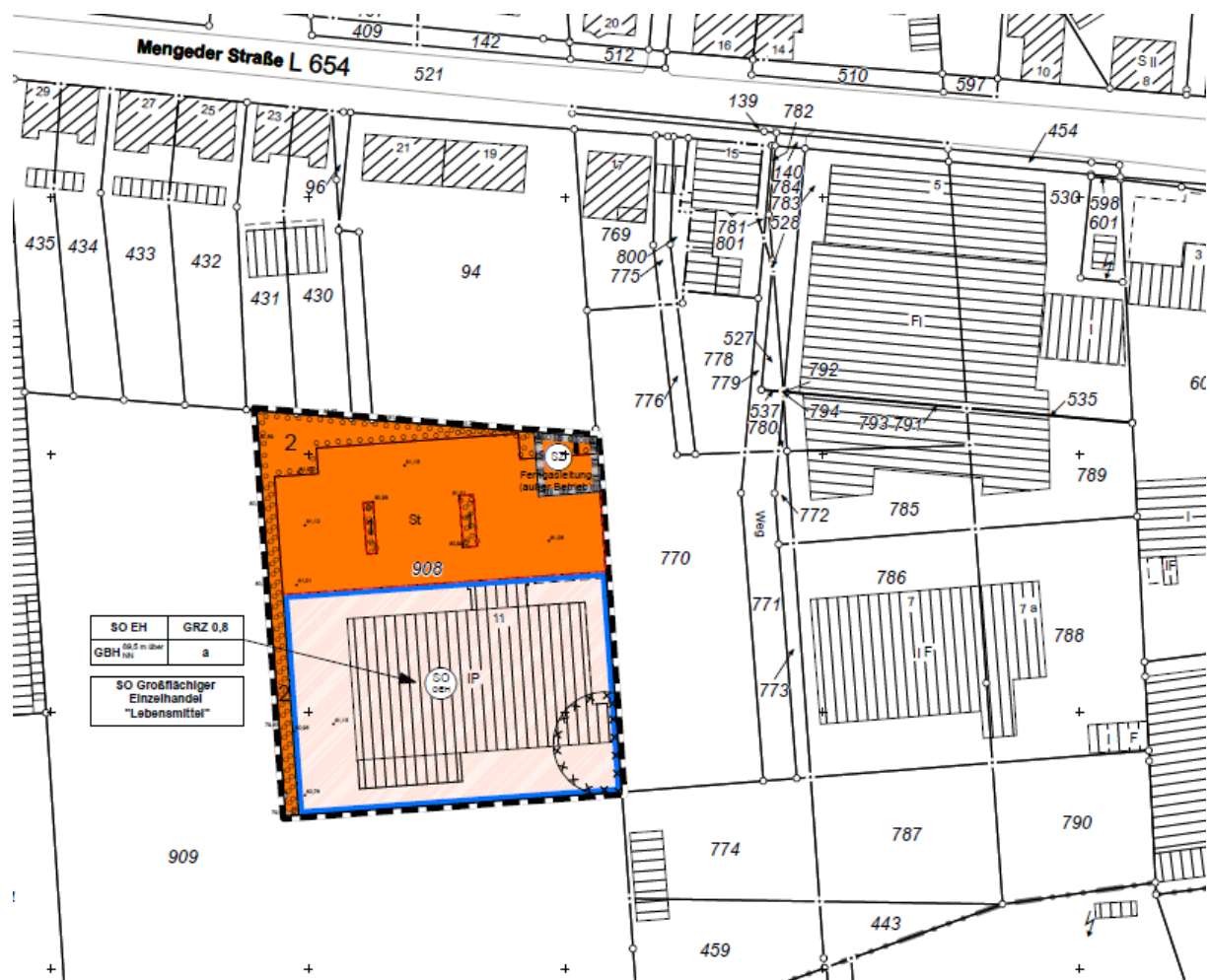


BEBAUUNGSPLAN LÜNEN NR. 84

„ZECHENSTRAßE“, 2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

STAND: JULI 2023

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Teil A Grundlagen der Planung	3
1. Aufstellung des Bebauungsplans	3
1.1. Lage und Begrenzung des Plangebietes	3
1.2. Planungsanlass.....	3
1.3. Verfahren.....	4
2. Planungsrechtliche Situation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1. Regionalplan.....	4
2.2. Landschaftsplan.....	5
2.3. Flächennutzungsplan	5
2.4. Bebauungsplan.....	6
2.5. Masterplan Einzelhandel	7
2.6. Stadtteilentwicklung Brambauer / Erlebnis.RAUM Brambauer	7
3. Bestandsbeschreibung und Rahmenbedingungen	8
3.1. Städtebauliche Einbindung und bestehende Nutzung	8
3.2. Infrastrukturelle Situation	8
3.3. Boden / Hydrogeologie	9
3.4. Altlasten	10
3.5. Denkmalschutz und Denkmalpflege	12
4. Bebauungs- und Erschließungskonzept	13
5. Inhalt des Bebauungsplans.....	14
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	14
5.2. Maß der baulichen Nutzung	16
5.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	16
5.4. Erschließung / Flächen für den ruhenden Verkehr	16
5.5. Ver- und Entsorgung.....	17
5.6. Grünordnerische Maßnahmen	18
5.7. Solarnutzung	18

5.8. Lärmimmissionsschutz.....	19
6. Auswirkungen der Planung und Umweltbelange	20
6.1. Verkehr	20
6.2. Einzelhandelsverträglichkeit	20
6.3. Umweltprüfung und Umweltbericht / Klima- und Artenschutz	22
6.4. Anwendung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes	23
6.5. Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung.....	23
7. Flächenbilanz.....	23
8. Bodenordnung	23
9. Festsetzungen und Hinweise.....	23
Gutachten zur Planung	24

Teil A Grundlagen der Planung

1. Aufstellung des Bebauungsplans

1.1. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich umfasst ca. 4.859 qm und liegt südlich der Mengeder Straße, im Stadtteilzentrum Lünen-Brambauer. Er umfasst einen Großteil des Flurstücks 908 (Gemarkung Brambauer, Flur 8).

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lünen, Flur 8 und wird begrenzt:

- im Norden: durch die Südseite der Flurstücke 431, 430 und 94
- im Osten: durch die Westseite des Flurstücks 770
- im Süden: durch die Nordseite des Flurstücks 909 und
- im Westen: durch die Ostseite des Flurstücks 909

Abbildung 1: Lageplan mit Plangebietsabgrenzung (2. Änderung, rot)



Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplans ersichtlich.

1.2. Planungsanlass

Der Lebensmittel-Discounter beabsichtigt seine Verkaufsfläche (VK) von 900 qm auf ca. 1.150 qm zu erweitern. Der aktuelle rechtskräftige Bebauungsplan Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“, 1. Änderung setzt für den maßgeblichen Standort ein Sondergebiet SO Großflächiger Einzelhandel „Lebensmittel“ (Discounter) mit einer max. VK von 900 qm fest. Eine Verkaufsflächenvergrößerung ist auf Grundlage des bestehenden Planrechts somit nicht möglich. Daher soll der Bebauungsplan geändert werden, um die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen.

1.3. Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat in seiner Sitzung am 08.06.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zeichenstraße“ beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert.

Die Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs.1 Landesplanungsgesetz wurde am 28.09.2021 gestellt. Mit Schreiben vom 25.10.2021 von Seiten des Regionalverbands Ruhr (RVR) wurde festgestellt, dass die Anpassung an Ziel 6.5.1 LEP NRW erst auf Grundlage des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr in Aussicht gestellt werden kann. Die Bauleitplanverfahren können jedoch weitergeführt werden. Eine Anpassung an die Ziele 6.5-2 und 6.5-3 LEP NRW ist bereits gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 27.09.2022 bis einschließlich 27.10.2022 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 27.09.2022 bis einschließlich 27.10.2022 statt.

Die Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs.5 Landesplanungsgesetz wurde am xx.xx.202x gestellt und mit Schreiben vom xx.xx.202x von Seiten des Regionalverbands Ruhr (RVR) bestätigt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurden vom xx.xx.202x bis zum xx.xx.202x durchgeführt.

Dieses Kapitel wird im Laufe des Verfahrens noch ergänzt.

2. Planungsrechtliche Situation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

2.1. Regionalplan

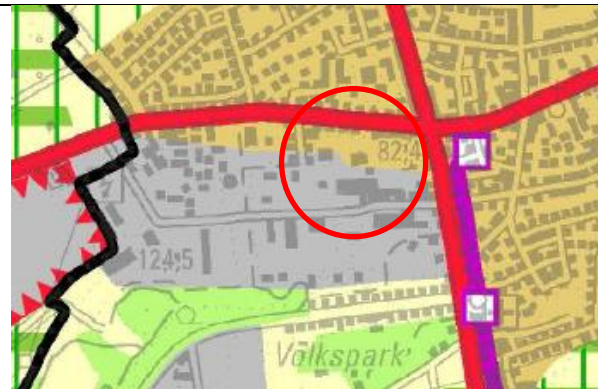
Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- als Bereich für gewerbliche und industriellen Nutzungen (GIB) festgelegt (s. Abbildung 2). Daher ist zum Stand der Offenlegung festzustellen, dass die Planung nicht im Einklang mit Ziel 6.5-1 LEP NRW steht. Demgemäß Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung, die im LEP NRW und im Regionalplan festgelegt sind, sind daher zu beachten.

Seit dem Erarbeitungsbeschluss der Verbandsversammlung 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. Der Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ruhr (Stand Januar 2023) ist für den Änderungsbereich die Festlegung eines ASB vorgesehen (s. Abbildung 3). Auf dieser Grundlage wird künftig die Anpassung an Ziel 6.5-1 LEP NRW gegeben sein.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr



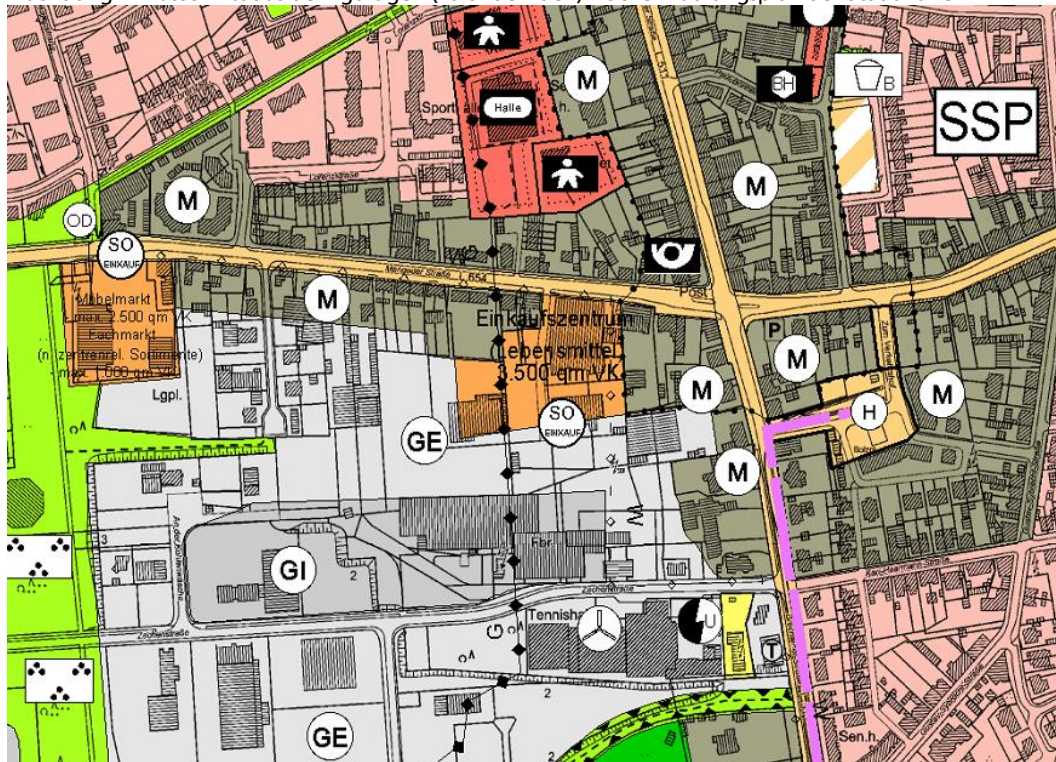
2.2. Landschaftsplan

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

2.3. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lünen aus dem Jahr 2006 stellt für diesen Bereich ein Sondergebiet SO Einkaufszentrum (Lebensmittel) mit maximal 3.500 qm VK dar. Die Abgrenzung des Versorgungsbereichs endet östlich des Einzelhandelsstandortes (Kennzeichnung). Durch die 16. Änderung des Flächennutzungsplans Lünen („Zentrale Versorgungsbereiche“) sollen die aktuellen Abgrenzungen der Zentralen Versorgungsbereiche (s. hierzu auch Kapitel 2.5) in den FNP übernommen werden (Darstellung). Zukünftig wird der Einzelhandelsstandort südlich der Mengeder Straße dann innerhalb eines gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 d dargestellten Zentralen Versorgungsbereichs liegen.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gültigen (zu ändernden) Flächennutzungsplan der Stadt Lünen



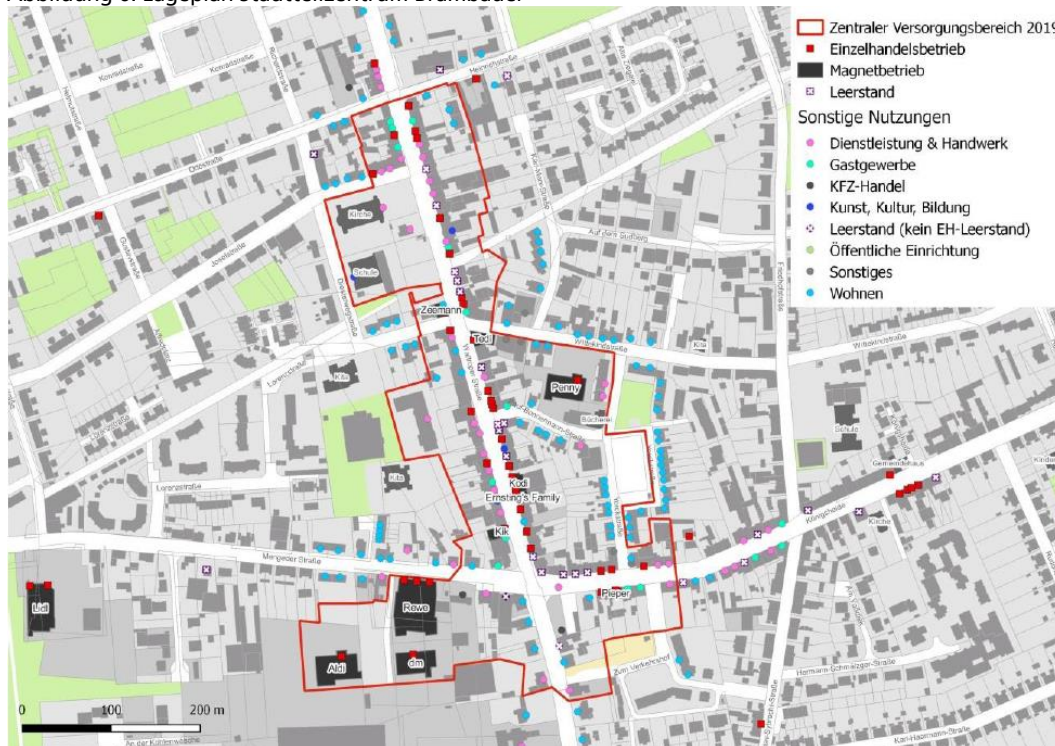
Im Vergleich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“, 2. Änderung wird der Änderungsbereich der 18. FNP-Änderung weiter gefasst, da durch die Änderung die maximal zulässige Verkaufsfläche erhöht und somit der komplette Einzelhandelsstandort von der Planänderung erfasst wird. Im Zuge dessen wird die Sondergebietsdarstellung nach Westen und Süden hin plangrafisch entsprechend den Festsetzungen des für den Bereich bereits gültigen Bebauungsplan angepasst.

Die maßgebliche Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“, 1. Änderung vom 04.05.2012. Dieser setzt für den zu überplanenden Bereich ein Sondergebiet (SO 3) Großflächiger Einzelhandel „Lebensmittel“ (Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 qm fest.

6

2.5. Masterplan Einzelhandel

Abbildung 6: Lageplan Stadtteilzentrum Brambauer



Für das STZ werden im Masterplan Einzelhandel folgende Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen formuliert:

- (vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Stadt Lünen Masterplan Einzelhandel 2020, Dortmund, S. 102).

Im Frühjahr 2022 wurde der Auftrag zur Erarbeitung eines quartiersbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für den Stadtteil Brambauer vergeben, mit dessen Hilfe

eine umfassende Analyse des Stadtteils sowie eine langfristige Gesamtstrategie erarbeitet werden soll. Zentrales Ziel ist es, gemeinsam mit den Akteuren die Akzeptanz der ausgearbeiteten Maßnahmen und die Identifikation mit dem Stadtteil zu erhöhen und so die soziale Stabilisierung zu erreichen, um allen Menschen im Quartier die gleichberechtigte Teilhabe am lokalen Leben zu ermöglichen.

Die Waltroper Straße, Achse des zentralen Versorgungsbereiches, ist mit einer beginnenden Leerstandsproblematik konfrontiert. Allerdings konnte die Stadt Lünen bereits erfolgreich die Aufnahme in das Sofortprogramm des Landes NRW zur Stärkung von Innenstädten und Zentren erwirken, so dass unter dem Titel Erlebnis.RAUM schon an einem Aufbau eines Zentrenmanagements u. a. für das Stadtteilzentrum Brambauer gearbeitet wird. Hierbei werden gezielt die Belange der Einzelhändler, Gastronomen, Immobilienbesitzer und Unternehmer aufgegriffen. Wesentliches Ziel in Brambauer ist die Beseitigung und Vorbeugung von Leerständen entlang der Waltroper Straße und damit einhergehend die Stärkung der Versorgungsfunktion.

3. Bestandsbeschreibung und Rahmenbedingungen

3.1. Städtebauliche Einbindung und bestehende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in Lünen-Brambauer, südlich der Mengeder Straße. Die Hauptkreuzung „Mengeder Straße / Waltroper Straße / Königsheide / Brechtener Straße“ ist ca. 200 m Luftlinie entfernt. Es umfasst das Grundstück des bestehenden Lebensmittel-Discounters inkl. Stellplatzanlage und Grünstreifen. Die direkte Umgebungsnutzung ist nördlich und östlich angrenzend durch gemischte Nutzungen (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen) sowie südlich und westlich angrenzend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Direkt angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit Backshop und ein Drogeriemarkt.

3.2. Infrastrukturelle Situation

I.3.2.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Einzelhandelsstandortes mit den beiden Lebensmittelmärkten und dem Drogeriemarkt erfolgt für den Kfz- und Radverkehr sowie für Fußgänger:innen über die Mengeder Straße (L 654). Die Erschließung des Lebensmittel-Discounters, welcher sich im hinteren Bereich des Einzelhandelsstandortes befindet, ist über eine Baulast gesichert. Auf der Mengeder Straße ist eine eigene Linksabbiegespur zur Einfahrt des Einzelhandelsstandortes vorhanden. In der Ausfahrt des Parkplatzes befinden sich zwei getrennte Spuren für Links- und Rechtsabbieger.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung der Einkaufsmärkte an den ÖPNV erfolgt über den Verkehrshof Brambauer. Dieser liegt rund 340 Meter Luftlinie südöstlich des Knotenpunktes Mengeder Straße / Waltroper Straße. Hier verkehren vier Buslinien, welche sowohl Anschluss an die Lünen Innenstadt als auch nach Waltrop und Dortmund-Mengede bieten sowie die Stadtbahn U 41 als Verbindung zwischen Brambauer und Dortmund. Die Taktung liegt zwischen einer Stunde und 20 Minuten.

I.3.2.2 Ver- und Entsorgung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Weiternutzung eines bestehenden Gebäudes. Eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden. Eine Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisationsanlage.

Der Standort ist über die angrenzenden Flurstücke erschlossen. Die Erschließung ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert (s. auch Abbildung 10, Kapitel 5.4).

Die PLEdoc GmbH hat während des Planverfahrens 2011/ 2012 darauf hingewiesen, dass die damals bereits stillgelegte Ferngasleitung bei der Realisierung des Bauvorhabens unberücksichtigt bleiben kann und, soweit es für das Bauvorhaben erforderlich sein sollte, nach vorheriger Abstimmung mit dem Beauftragten der Open Grid Europe GmbH ausgebaut werden kann. Ein Herausschneiden der Rohre darf nur durch das Fachpersonal der Open Grid Europe GmbH erfolgen. Mittlerweile wurde die Ferngasleitung innerhalb des Änderungsbereichs überwiegend zurückgebaut. Lediglich am nördlichen Rand ragt die Anlage geringfügig in den Geltungsbereich hinein. Die Leitung wird inklusive eines acht Meter breiten Schutzstreifens im Plan gekennzeichnet.

I.3.2.3 Nahversorgung

Wie in Kapitel 2.5 bereits beschrieben, liegt der Standort innerhalb des ZVB Stadtteilzentrum Brambauer. Es befindet sich im westlichen Teil des Stadtteils Brambauer. Die räumliche Ausdehnung des Stadtteilzentrumzentrums umfasst die Waltroper Straße ausgehend im Norden vom Kreuzungsbereich Heinrichstraße / Waltroper Straße bis zum Kreuzungsbereich Mengeder Straße / Waltroper Straße / Königsheide. Der Einzelhandelsbesatz erstreckt sich überwiegend entlang der Waltroper Straße. Im Bereich der Mengeder Straße bilden ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter (Plangebiet) und ein Drogeriemarkt einen nahversorgungsrelevanten Schwerpunkt. Sie sind, ebenso wie der in zweiter Reihe gelegene Lebensmitteldiscounter an der Paul-Bonnermann-Straße, wichtige Frequenzerzeuger im Zentrum. Insgesamt überwiegt insbesondere im Bereich der ergänzenden Non-Food-Sortimente ein discountorientiertes, einfaches Angebot. Neben wenigen großflächigen Einzelhandelsbausteinen und Filialbetrieben (Lebensmittelmärkte) prägen vor allem kleinflächige Anbieter die Einzelhandelsstruktur des Zentrums. Darüber hinaus sind verschiedene Dienstleistungsangebote (u. a. Versicherungen, Friseure, Bank / Sparkasse) sowie Gastronomiebetriebe (u. a. Eisdiele, Imbiss) aber auch diverse Spielhallen und Wettbüros im Zentrum vorhanden (vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Stadt Lünen Masterplan Einzelhandel 2020, Dortmund, S. 216 ff.).

3.3. Boden / Hydrogeologie

Boden

Innerhalb des Plangebietes ist der Boden durch die bestehende Nutzung in weiten Teilen anthropogen überformt und versiegelt. Als Bodentyp liegt im Plangebiet eine Pseudogley-Braunerde vor, mit schwach- bis mittlehmigem Sanden des Jungpleistozäns in den oberen Schichten. In unteren Schichten (ab 8 dm) steht ein sandiger bis schwach toniger Lehm aus der Grundmoräne des Mittelpleistozäns an (Quelle: Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW). Aufgrund der langjährigen Nutzung der Flächen ist zumindest in den oberen Schichten mit anthropogen verursachten Veränderungen des Bodenaufbaus zu rechnen. Im Umweltbericht wird in Kapitel 2.1.3 auf das Schutzgut Boden und Altlasten eingegangen.

Grundwasserverhältnisse

In der Bodenkarte 1:50.000 NRW wird der Grundwasserflurabstand als sehr hoch aufgeführt. Auch bei den durchgeführten Bodenuntersuchungen wurde bis in Sondiertiefe von 7,00 m kein Grundwasser angetroffen (vgl. ICG Geoconsult GmbH, 12.05.2021). Insgesamt sind die Grundwasservorräte im Stadtgebiet unbedeutend, da im tieferen Untergrund überall Mergel anstehen, die nur eine geringe Wasseraufnahmekapazität besitzen.

Versickerung

Eine Oberflächenversickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse / Altlastensituation nicht möglich.

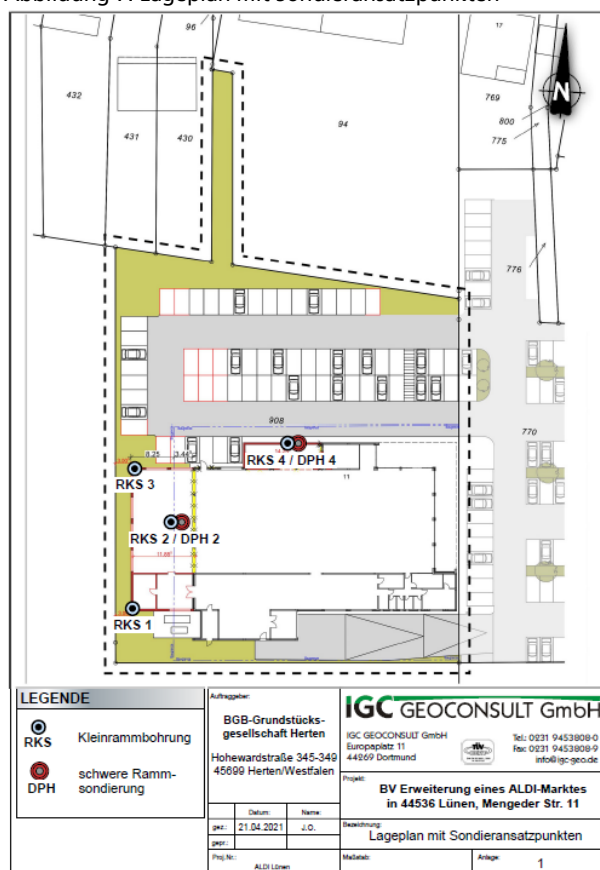
3.4. Altlasten

Der Änderungsbereich liegt innerhalb von zwei Altlastenkatasterflächen mit den Erfassungsnummern 20/277 und 175.013, die sich im Änderungsbereich überlagern. Es handelt sich bei dem Altstandort 20/277 um das ehemalige Betriebsgelände eines Bauunternehmens und eines Betonsteinwerks, die hier ab den 1950er Jahren bis in die 1980er Jahre ansässig waren. Die betriebsbedingte Ablagerung 175.013 steht vermutlich im Zusammenhang mit dem südwestlich benachbarten früheren Betriebsgelände der Zeche und Kokerei Minister Achenbach I / II sowie mit dem genannten Altstandort 20/277. In der Datenbank des Kreises Unna wird sie als Basisanschüttung beschrieben, die ab 1945 in Luftbildern identifiziert wurde.

Das Büro ICG Geoconsult GmbH wurde beauftragt, für die Baumaßnahme eine Baugrunduntersuchung durchzuführen, um den Untergrund auf mögliche Schadstoffe zu untersuchen (vgl. ICG Geoconsult GmbH, 12.05.2021).

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden 4 Kleinrammbohrungen sowie Rammsondierungen bis in eine Tiefe von max. 7,0 m u. GOK durchgeführt.

Abbildung 7: Lageplan mit Sondieransatzpunkten



Quelle: ICG Geoconsult GmbH, 12.05.2021, Anlage 1

Unter der Oberbodenschicht von ca. 30 – 40 cm wurden künstliche Anschüttungen mit einem Boden-Bauschuttgemisch mit Resten von Ziegel-, Beton- und Keramikbruch in kiesiger bzw. schluffiger Korngröße angetroffen. Darunter lagern schluffige Sande zur Bohrtiefe von 7,0 m. Teilweise werden auch Bauwerksreste vermutet. Aufgrund der lockeren Lagerung werden Bodenverbesserungsmaßnahmen für die Gründung des Bauwerkes erforderlich (s. Kap. 3.6

Baugrunduntersuchung vom 12.05.2021, ICG Geoconsult GmbH). Grundwasser konnte bis zur erbohrten Tiefe von 7,0 m nicht erreicht werden.

Die Prüfwerte im Wirkungspfad Boden-Mensch werden eingehalten. Hinweise für Grundwasser-Verunreinigungen liegen nicht vor. Weitergehende Maßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten. Aus gutachterlicher Sicht werden keine weitergehenden Maßnahmen als erforderlich erachtet (vgl. ICG Geoconsult GmbH, 12.05.2021, S. 19).

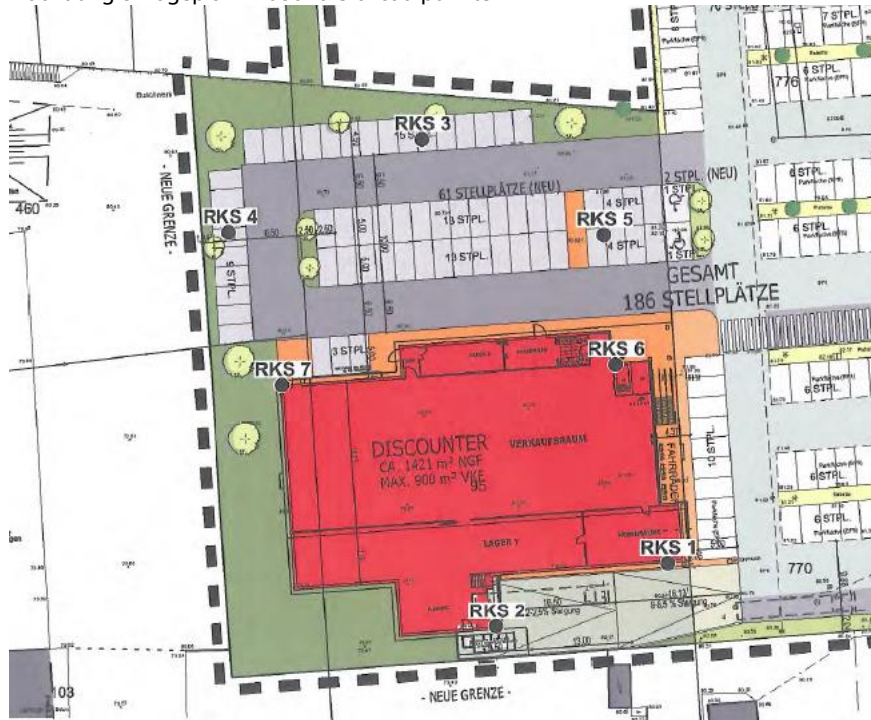
Im Rahmen des Planverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zeichenstraße“ wurden im Jahr 2011 bereits zwei Gutachten zur orientierende Gefährdungsabschätzung im Plangebiet der 1. Änderung sowie zwei Stellungnahmen zu ergänzenden Untersuchungen erstellt¹:

1. Dr. F. Krause Erdbaulabor, 12.05.2011: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung, Neubau eines Discounters Zeichenstraße 44536 Lünen-Brambauer, Münster
2. Dr. F. Krause Erdbaulabor, 16.05.2011: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung, Erweiterung eines Vollsortimenters und eines Fachmarktes Mengeder Straße 44536 Lünen-Brambauer, Münster
3. Dr. F. Krause Erdbaulabor, 05.10.2011: Gutachterliche Stellungnahme, Erweiterung eines Vollsortimenters und eines Fachmarktes Mengeder Straße 44536 Lünen-Brambauer, Ergebnisse ergänzender Untersuchungen, Münster
4. Dr. F. Krause Erdbaulabor, 19.12.2011: Gutachterliche Stellungnahme, Erweiterung eines Vollsortimenters und eines Fachmarktes Mengeder Straße / Zeichenstraße 44536 Lünen-Brambauer, Ergebnisse ergänzender Untersuchungen im Bereich der RKS 10, Münster

Im Jahr 2011 bestand Handlungsbedarf für die Bereiche, die im Rahmen der Untersuchungen Auffälligkeiten zeigten (RKS 1 der im Jahr 2011 durchgeführten Untersuchungen (im südöstlichen Randbereich des SO, innerhalb des Änderungsbereichs) und RKS 10 der im Jahr 2011 durchgeführten Untersuchungen (im westlichen Bereich des SO 1 der 1. Änderung, außerhalb des aktuellen Änderungsbereichs)), so dass diese um die benannten RKS in einem Radius von ca. 10 m gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ im Bebauungsplan gekennzeichnet wurden.

¹ Das unter Nr. 1 aufgelistete Gutachten bezieht sich auf den Geltungsbereich der 2. Änderung. Die unter den Nrn. 2 bis 4 aufgelisteten Gutachten / Stellungnahmen beziehen sich auf einen Teil der 1. Änderung, der für die hier vorliegende 2. Änderung nicht maßgeblich ist. Sie werden nur der Vollständigkeit halber aufgelistet.

Abbildung 8: Lageplan mit Sondieransatzpunkten



Quelle: Dr. F. Krause Erdbaulabor, 12.05.2011, Anlage 1

Diese Kennzeichnung ist bereits in die 1. Änderung des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ aufgenommen worden und wird für den Bereich der nunmehr 2. Änderung übernommen. Betroffen war damals das Flurstück 95 (jetzt Flurstück 908).

Detaillierte Untersuchungsergebnisse sind den benannten Gutachten zu entnehmen.

Um einen fachgerechten Umgang bei baulichen Veränderungen im Plangebiet zu gewährleisten, werden ergänzend folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

Im Falle des Antreffens 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.“

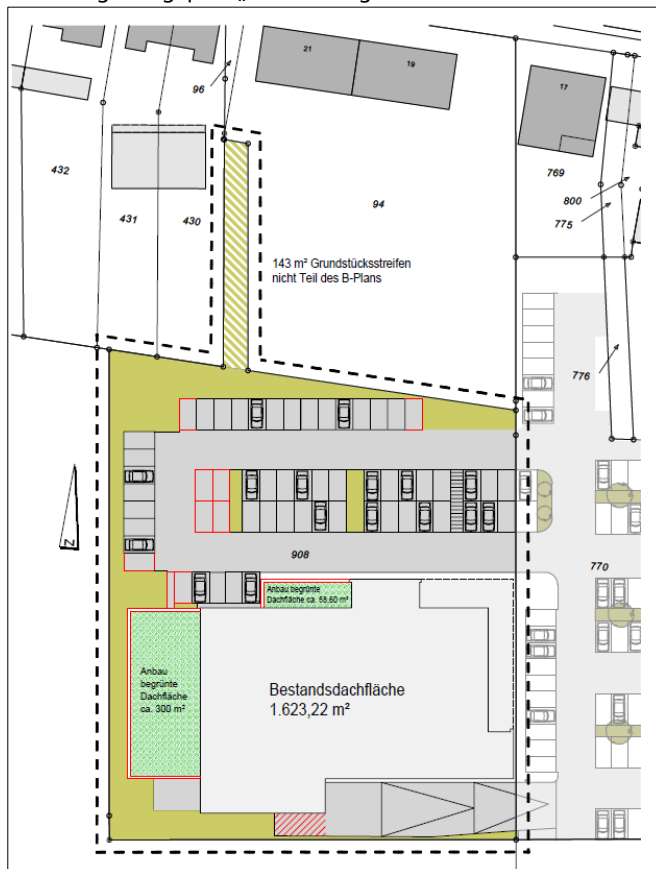
3.5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

4. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Der bestehende Lebensmittel-Discounter möchte seine Verkaufsfläche von 900 qm auf ca. 1.150 qm erweitern. Zu diesem Zweck soll der bestehende Markt um zwei Anbauten erweitert werden. An der nördlichen Gebäudeseite soll der Eingangsvorbau um ca. 14 m nach Westen hin verlängert werden. Die westliche Seite des Marktes soll um knapp 12 m erweitert werden. Die Anbauten sollen jeweils eine Dachbegrünung erhalten. Die bestehende Stellplatzanlage umfasst 60 Stellplätze. Zukünftig wird sie voraussichtlich 59 Stellplätze umfassen, davon zwei barrierefrei. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von ca. 1 St./20 qm VK. Durch den Anbau an der nördlichen Gebäudeseite entfallen Stellplätze, die an anderer Stelle jedoch weitestgehend ersetzt werden können. Die aktuell 18 vorhandenen Fahrradstellplätze (neun Doppelbügel) sollen im Bestand erhalten bleiben bzw. werden durch ein neueres Modell ersetzt.

Abbildung 9: Lageplan „Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters“



Quelle: Andreas Pisarsky Architektur, Bielefeld (Stand: 28.02.2022)

Die Erschließung des Einzelhandelsstandortes mit den beiden Lebensmittelmärkten und dem Drogeriemarkt erfolgt für den Kfz- und Radverkehr sowie für Fußgänger:innen über die Mengeder Straße. Das Plangebiet liegt im hinteren Bereich des Einzelhandelsstandortes, so dass man über das Grundstück des Lebensmittel-Vollsortimenters / Drogeriemarktes laufen / fahren muss, um zu dem Lebensmittel-Discounter zu gelangen. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (abvi verkehrsplanung, 28.04.2021) wurde der Nachweis einer angemessenen Verkehrserschließung erbracht (s. Kapitel 6.1).

Auch wenn eine zweite Anbindung des Einzelhandelsstandortes rechnerisch nicht erforderlich ist, besteht der Wunsch nach einer weiteren Erschließung. Dieses Thema wird losgelöst von den Bauleitplanverfahren weiter geprüft.

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“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung des Ziels überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente zuzulassen, werden Sortimentsbeschränkungen gem. der „Lüner Sortimentsliste“ vom 25.06.2020 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
- Drogerieware, Körperpflegeartikel
- Getränke, inkl. Wein / Sekt / Spirituosen

Um schädliche Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandels- und Versorgungsstruktur zu vermeiden, wird die Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes auf max. 1.200 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 25.06.2020:

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

Erläuterungen	
1. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße 2. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (<u>ohne</u> Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln 3. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (<u>ohne</u> 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 <u>ohne</u> 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, Turnmatten, 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 * 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.	

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in dem Sondergebiet gem. § 19 BauNVO mit 0,8 und die Höhe der baulichen Anlagen mit max. 89,5 m über NHN festgesetzt.

5.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet 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. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels einer Baugrenze definiert.

5.4. Erschließung / Flächen für den ruhenden Verkehr

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Mengeder Straße (L654) über die bereits bestehende Zufahrt. Das Plangebiet liegt im hinteren Bereich des Einzelhandelsstandortes, so dass man über das Grundstück des Lebensmittel-Vollsortimenters / Drogeriemarktes laufen / fahren muss, um zu dem Lebensmittel-Discounter zu gelangen. Die Erschließung ist entsprechend über eine Baulast (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) gesichert. Die von einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht betroffenen Flurstücke sind in Abbildung 10 gekennzeichnet. Betroffen sind folgende Flurstücke: Gemarkung Brambauer, Flur 8, Flurstücke Nrn. 527, 528, 537, 770, 771, 773, 776, 779, 782, 778, 784, 786 und 794.

Abbildung 10: Kennzeichnung der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flurstücke (gelbe Fläche)



5.5. Ver- und Entsorgung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Weiternutzung eines bestehenden Gebäudes. Eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden. Der Standort ist über die angrenzenden Flurstücke erschlossen. Die Erschließung ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Über den vorhandenen Mischwasser-Übergabeschacht und Kanalanschluss DN 315 / 0,6% werden 78,57 l/s Mischwasser abgeführt. Unter Einbeziehung der Fläche des östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstückes des Lebensmittel-Vollsortimenters der geplanten Erweiterungen erhöht sich die Menge rechnerisch um 10,27 l/s auf insgesamt 88,84 l/s.

Gemäß der „Hydraulischen Bemessung von Abwasserkanalrohren nach ATV-DVWK-A 110“ weist der benannte Kanalanschluss DN315 / 0,6% ein Abflussvermögen von 91,5 l/s auf. Eine Abfuhr des zusätzlich abzuführenden Regenwassers ist somit rechnerisch nachgewiesen (vgl. Erläuterungsbericht zum Entwässerungsantrag, Dipl.-Ing. (FH) Schuhknecht, 07.08.2022).

Ein Überflutungsnachweis liegt bereits vor. Grundlage ist der im Jahr 2013 genehmigte Entwässerungsantrag. Im Zuge des zukünftigen Bauantragsverfahrens muss ein neuer Entwässerungsantrag gestellt werden. Der Überflutungsnachweis ist im Zuge des Antrags durch SAL zu prüfen. Das gemäß Berechnung des Gutachters als Maximum geforderte Rückhaltevolumen von 38,63 m³ wird durch einen Einstau auf der Parkplatzfläche vorgehalten (vgl. Entwässerungsplanung, Dipl.-Ing. (FH) Schuhknecht, 11.07.2022).

Eine stillgelegte Ferngasleitung innerhalb des Änderungsbereichs wurde nach der Planung 2011/2012 überwiegend zurückgebaut. Lediglich am nördlichen Rand ragt die Anlage geringfügig in

den Geltungsbereich hinein. Die Leitung wird inklusive eines acht Meter breiten Schutzstreifens im Plan gekennzeichnet.

5.6. Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten. Sie sollen dazu beitragen, die Gestaltungsqualität der Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verbessern und somit die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Die Maßnahmen dienen auch der Wasserrückhaltung und des thermischen Ausgleichs.

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

Für das Sondergebiet wird festgesetzt, dass das Dach der Hauptanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 7 BauONRW (mind. extensiv) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen ist. 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.).

Die Grünflächen einschließlich der Baumbeete auf den Stellplatzanlagen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzflächen sind vor einem Überfahren mit Fahrzeugen zu schützen. Eine Abdeckung von Grünflächen mit Steinmaterialien ist nicht gestattet.

Die mit der Zahl "1" gekennzeichneten Flächen sind jeweils mit einer Mehlbeere (*Sorbus intermedia* "Brouwers") pro Baumbeet in der Qualität 5 x v, m.B., Hochstamm, 20/25 cm, zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind die Bereiche flächendeckend mit *Spirea japonica* "Little Princess" zu unterpflanzen.

In dem Sondergebiet SO sind die mit der Zahl "2" gekennzeichneten Flächen mit insgesamt 3 St. Mehlbeere (*Sorbus intermedia* "Brouwers") in der Qualität 5 x v, m.B., Hochstamm, 20/25 cm, zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die restliche Fläche ist dauerhaft durch Bepflanzung und Einsaat zu begrünen. Innerhalb des Schutzstreifens der stillgelegten Ferngasleitung sind Anpflanzungen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern unzulässig.

5.7. Solarnutzung

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Sie dient der Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Lünen (Maßnahme 29 PV-Nutzung in Unternehmen), wodurch das Ziel erreicht werden soll CO₂-Einsparungen durch Energieeffizienz und erneuerbare Energien in Industrie und Gewerbe voranzutreiben.

Für das Sondergebiet SO wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass bei einem Neubau die Dachfläche des Gebäudes – mit Ausnahme der Nebenanlagen – mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf der gesamten Dachfläche zu versehen ist. 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.).

Im Nachtzeitraum ist der verursachte Immissionsbeitrag aufgrund der Richtwertunterschreitung um mindestens 6 dB(A) an allen Immissionsorten als nicht relevant anzusehen und eine Ermittlung der Vorbelastung daher nicht erforderlich. Die durch den Betrieb des Lebensmittel-Discounters (Zusatzbelastung) sowie des benachbarten Lebensmittel-Vollsortimenters und Drogeriemarktes (Vorbelastung) in Summe hervorgerufenen Beurteilungspegel (Gesamtbelastung) halten die Immissionsrichtwerte tagsüber mindestens ein.

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm sind die gem. Gutachten nachfolgend aufgeführten Vorgaben zu beachten (vgl. Wenker & Gasing, 09.06.2021, S. 33):

- Warenanlieferungen dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr stattfinden.
- Die Öffnungszeiten sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen von Kund:innen und Mitarbeiter:innen sicher ausgeschlossen werden können.

Diese Vorgaben werden als Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

6. Auswirkungen der Planung und Umweltbelange

Weitere Ausführungen zum Thema „Immissionsschutz“, „Boden“ und zu weiteren Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht (von Februar 2023) zu entnehmen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

6.1. Verkehr

Bereits vor Einleitung des Planverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten durch das Fachbüro ambrosius blanke verkehr.infrastruktur erstellt. Der Gutachter stellt fest, dass aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes bestehen (vgl. abvi verkehrsplanung, 28.04.2021). Bedingt durch die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes ergeben sich gem. Gutachter keine signifikant spürbaren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität gegenüber der bestehenden Verkehrssituation. Der Knotenpunkt Mengeder Straße / Zufahrt Einzelhandel ist auch unter den Prognose-Verkehrsbelastungen im vorhandenen Ausbauzustand mit der bestehenden Vorfahrtregelung gem. Gutachter als deutlich ausreichend leistungsfähig einzustufen. Die Funktionsfähigkeit der bestehenden Zu- / Ausfahrt wurde somit nachgewiesen. Gleichwohl besteht Anpassungsbedarf für den Radverkehr im Bereich der Zufahrt. Durch die bestehende farbliche Pflasterung des Geh- und Radweges soll der Pkw-Verkehr auf den kreuzenden Radverkehr aufmerksam gemacht werden. Der Farbkontrast ist allerdings verblasst. Dadurch handelt es sich schon in der heutigen Situation um einen problematischen Punkt, der allerdings durch die Neuverkehre auch nicht problematischer wird. Zwar wird der Pkw-Verkehr durch die im Bestand befindliche Haltelinie zum Halten gezwungen, um auf den Radverkehr zu achten. Dennoch sollte eine zusätzliche Beschilderung „Achtung Radverkehr (VZ 138-10)“ erfolgen, um konkret auf die Gefährdung der Radfahrenden aufmerksam zu machen. Zudem ist die rote Radwegpflasterung durch einen weißen Kontraststreifen zu ergänzen.

6.2. Einzelhandelsverträglichkeit

Gemäß dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen liegt der maßgebliche Standort innerhalb des Stadtteilzentrums (STZ) Brambauer (s. Kapitel 2.5).

Der Masterplan Einzelhandel empfiehlt die „Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Lünener Bevölkerung“. Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Lünener Sortimentsliste sollen regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) liegen. Die Planung stimmt somit mit dem Masterplan Einzelhandel überein.

Abbildung 12: Prüfschema „Ansiedlungsempfehlungen“

Zentrenkategorie	Zentrenrelevantes Kernsortiment		Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	Nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment	
	kleinflächige EHBetriebe (≤ 800 m² VKF)	großflächige EHBetriebe (> 800 m² VKF)		kleinflächige EHBetriebe (≤ 800 m² VKF)	großflächige EHBetriebe (> 800 m² VKF)
Hauptzentrum, Stadtteilzentrum	ja	ja	ja	ja	
Nahversorgungszentren	ja	nein	ja	ja	
außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (WS-, WA-, WB-, MD-, MI-, MK-Gebiete gem. BauNVO)	nein	nein	Nachweis der Nahversorgungsrelevanz und Zentrenverträglichkeit	ja, bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der VKF	nein
Standort Kupferstraße / sonstige Fachmarktstandorte	nein	nein	nein	ja, bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der VKF ²	
Sonstige solitäre Standorte WR-, GE-, GI-, SO- (o. EZH) Gebiete gem. BauNVO nicht eindeutige Gebietsstruktur (§ 34.1 BauGB), Prüfung!	nein	nein	nein	grds. zulässig; Einzelfallprüfung erforderlich, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente	

¹ Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).

² Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen, wobei ein Einzelsortiment mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ggf. weiter beschränkt sein kann / sollte.

VKF = Verkaufsfläche, EHBetrieb = Einzelhandelsbetrieb

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

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme wurde nachgewiesen, dass durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnah Versorgung gem. § 11 (3) BauNVO in Lünen sowie in umliegenden Städten und Gemeinden kommen wird (vgl. BBE Handelsberatung GmbH, Juni 2022).

Ebenso wird die Übereinstimmung des Vorhabens mit den im LEP NRW formulierten landesplanerischen Zielvorgaben geprüft.

Ziel 6.5-1 Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen : Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden: Im aktuellen Regionalplan ist der Projektstandort als GIB; in der Entwurfsfassung des Regionalplans Ruhr wird der Planstandort allerdings als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Rechtskraft des Regionalplan Ruhr vorausgesetzt, wäre das Planvorhaben mit diesem landesplanerischen Ziel vereinbar (s. auch Kapitel 2.1).

Ziel 6.5-2 Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in bestehenden sowie neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Als zentrenrelevant gelten dabei die Sortimente gemäß Anlage 1 sowie weitere, von der jeweiligen Standortgemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (Ortstypische Sortimentsliste): Das festgesetzte Kernsortiment ist gemäß Landesentwicklungsplan als zentren-

und gleichzeitig nahversorgungsrelevant zu klassifizieren. Im Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen ist das Kernsortiment des Planvorhabens ebenfalls als nahversorgungsrelevant definiert.

Der Planstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (STZ Brambauer). Damit ist das Planvorhaben mit dem Ziel 6-5.2 kompatibel.

Ziel 6.5-3 Beeinträchtungsverbot: *Durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden:* Voraussichtlich werden durch das Planvorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung in Lünen oder in Nachbarkommunen induziert. Somit wahrt das Vorhaben wohl auch das mit Ziel 6-5.3 definierte Beeinträchtungsverbot.

(vgl. BBE Handelsberatung GmbH, Juni 2022)

6.3. Umweltprüfung und Umweltbericht / Klima- und Artenschutz

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 BauGB ist während der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchzuführen. Der Untersuchungsbereich erstreckt sich auf das Plangebiet unter Mitbetrachtung der angrenzenden Bereiche. Im Rahmen des Gutachtens werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Biotope, Pflanzen, Tiere, Landschaft, Boden und Altlasten, Wasser, Luft und Klima, Kultur- und Sachgüter geprüft. Weitere Umweltbelange wie Wechselwirkungen, Abfälle, Krisenfälle, besondere Belastungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen (wie Festsetzungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Dachbegründung und Pflanzmaßnahmen) werden ebenfalls dargestellt. Auch sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu berücksichtigen.

Der vorliegende Entwurf der Umweltprüfung kommt bei Beachtung des derzeitigen Planungsstandes zu dem Ergebnis, dass, bei Durchführung der Kompensations-, Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, keine signifikanten negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und weitere Umweltbelange zu erwarten sind (Stand Februar 2023).

I.6.3.1 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind diese gem. § 1 a BauGB in Verbindung mit §§ 14 bis 18 BNatSchG und §§ 30 bis 33 LNatSchG hinreichend zu qualifizieren und zu quantifizieren. Die Eingriffsbilanzierung in der Bauleitplanung der Stadt Lünen wird nach der Methode „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ des Kreises Unna vorgenommen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“, 1. Änderung vom 04.05.2012. Dieser setzt für den maßgeblichen Bereich ein Sondergebiet (SO) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Im Bestand ist der Versiegelungsgrad hinter dieser Festsetzung zurückgeblieben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ setzt ebenfalls eine GRZ von 0,8 fest. Da die GRZ des Baugebietes und somit der Anteil der möglichen Flächenversiegelung nicht verändert wird, ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Auf der Eingriffsfläche stehen 2 junge Bäume (Mehlbeere), die nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Lünen fallen. Die Bäume sollen jedoch im Bereich der Grünflächen ersetzt werden.

I.6.3.2 Klima und Klimaschutz

Nachhaltige negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden nicht verursacht. Das Plangebiet liegt im Bereich eines offenen Gewerbe- und Industrieklimas im Umfeld dicht bebauter Gebiete mit starken Hitzebelastungen. Die klimatischen Auswirkungen der zusätzlichen Bodenversiegelung sollen durch Maßnahmen wie Dachbegrünung und Pflanzmaßnahmen vermindert werden. Insgesamt sind die Auswirkungen auf die lokalen klimatischen Verhältnisse als sehr gering zu bewerten.

I.6.3.3 Artenschutz

Nach den Artenschutzbestimmungen gem. §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2010) ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich. Die Artenschutzprüfung hat in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL), zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz, MKULNV) und der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (MKULNV und MWEBWV, 2010) zu erfolgen.

Die Belange des Artenschutzes werden in der dem Umweltbericht als Anlage 1 beigefügten Artenschutzprüfung untersucht. Planungsrelevante Arten sind von der Planung nicht betroffen. Verminderungsmaßnahmen werden in der Artenschutzprüfung dargestellt. Besondere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.4. Anwendung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes

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

6.5. 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.

7. Flächenbilanz

	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Sondergebiet	2.709	55,8
Stellplätze	1.595	32,8
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	555	11,4
Gesamt	4.859	100

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 03.11.2017 (in der zurzeit gültigen Fassung) getroffenen Festsetzungen i. V. m. der

BauNVO vom 21.11.2017 (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:

- abvi verkehrsplanung, 28.04.2021: Erweiterung einer ALDI-Marktes am Standort Mengeder Straße in Lünen, Verkehrsgutachten, Bochum
- BBE Handelsberatung GmbH, Juni 2022: Stellungnahme Erweiterung einer Aldi-Filiale am Standort Mengeder Str. 11, Lünen; Köln
- Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt Schuhknecht, 11.07.2022: Entwässerungsplanung, Lippstadt
- Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt Schuhknecht, 07.08.2022: Erläuterungsbericht zum Entwässerungsantrag, Lippstadt
- Dr. F. Krause Erdbaulabor, 12.05.2011: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung, Neubau eines Discounters Zechenstraße 44536 Lünen-Brambauer, Münster
- ICG Geoconsult GmbH, 12.05.2021: Baugrunduntersuchung, Dortmund
- Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, 09.06.2021: Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 4688.1/01, Gronau

Lünen, Juli 2023

Team Stadtplanung

Julia Klein

Teamleitung Stadtplanung

Sina Kittel-Wolf

Verfasserin