

## **Begründung**

### **Bebauungsplan Lünen Nr. 209 „Kamener Straße“**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 07. Juni 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 209 „Kamener Straße“ beschlossen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung 1278 (Horstmar), Flur 9 und wird begrenzt:

im Norden: durch die Kamener Straße

im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 459

im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 284 und 242

im Westen: durch die Kurt-Schumacher-Straße

### **1. Planungsziele**

Durch die Aufstellung dieses Planes soll insbesondere die City mit ihren zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten geschützt werden. Ziel ist es daher, weiteren zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gem. Lüner Sortimentsliste 2008 auszuschließen und damit die Attraktivität der Innenstadt in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern.

Mit dem Masterplan Einzelhandel und seinen Bausteinen „Innenstadt“, „Nahversorgung“ und „Fachmärkte“ wird das Ziel verfolgt, den Einzelhandel stadt- und regionalverträglich zu gestalten und somit die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Innenentwicklung der Stadt Lünen zu schützen und zu stärken. Für den Bereich der Innenstadt gilt es, das bereits beschlossene „Integrierte Handlungskonzept Innenstadt“ weiter umzusetzen. Dabei sollen neben Überlegungen zum Handel geklärt werden, wo im gesamten Innenstadtgebiet Funktionsverluste drohen und wo Orte / Grundstücke mit „versteckten Begabungen“ liegen. Zu den Nutzungen gehören neben dem Einzelhandel, funktionstüchtige öffentliche Räume, attraktive Angebote für Kultur und Freizeit und ein ausgewogenes Wohnungsangebot. Diese Fragestellungen sind in das Konzept „Impulse für einen starken Kern Innenstadt Lünen 2012“ (2007) umfassend eingearbeitet worden und werden aktuell im Stadtumbauprozess bearbeitet und umgesetzt.

Der Rat der Stadt Lünen hat am 04.02.2010 die erste überarbeitete Fassung des Nahversorgungskonzeptes als Baustein des Masterplans Einzelhandel der Stadt Lünen und die darin enthaltenen Ziele und Beurteilungskriterien für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsvorhaben beschlossen. Mit dem Nahversorgungskonzept werden geeignete Standorte für den Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs bestimmt. Ziel des Konzeptes ist die zentrengerechte räumliche Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels, um den Einzelhandelsstandort Lünen zu beleben und die Nahversorgung zu sichern.

Als dritten Baustein des Masterplans Einzelhandel hat der Rat der Stadt Lünen am 24.02.2011 das Fachmarktkonzept und die darin enthaltenen Ziele für die Ansiedlung von großflächigen Fachgeschäften mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten beschlossen. Fachmarktstandorte sollen eine Ergänzungsfunktion für die City, die beiden Stadtteilzentren und die Nahversorgungsbereiche haben, diese aber keinesfalls durch zu starke Kaufkraftbindung erheblich in ihren Entwicklungsmöglichkeiten oder Überlebenschancen beeinträchtigen. Andererseits sollen sie der Realisierung großflächiger Anbieter mit Schwerpunkt auf nichtzentrenrelevanten Sortimenten dienen, für die in

der Regel in den integrierten Lagen keine geeigneten Standorte zu betriebswirtschaftlich vertretbaren Rahmenbedingungen gefunden werden können. Das Fachmarktkonzept zeigt bauleitplanerischen Handlungsbedarf für unterschiedliche Teilbereiche des Stadtgebietes auf, da diese nur unzureichend gesteuert werden können. Im Rahmen des Konzeptes wird empfohlen bauleitplanerisch tätig zu werden.

Als ein zu überplanender Standort wird der südöstliche Quadrant „Kurt-Schumacher-Straße / Kamener Straße“ benannt. Da der Masterplan Einzelhandel selbst noch keine verbindliche Wirkung hat, ist zur planerischen Steuerung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Fachmarktkonzept wird für diesen Standort die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 9 (2a) BauGB vorgeschlagen.

Am 7.7.2011 hat der Rat der Stadt Lünen das auf das gesamte Stadtgebiet bezogene Vergnügungstättenkonzept beschlossen. Darin wird aufgeführt, dass sich insbesondere durch die Ansiedlung von Spielhallen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben können. Dieser Standort liegt im Einfahrtsbereich zur Innenstadt und innerhalb des Stadtumbaugebietes. Daher sollen an diesem Standort zukünftig keine Nutzungen zugelassen werden, durch die negative städtebauliche Auswirkungen auf die nähere Umgebung zu erwarten sind. In jüngster Vergangenheit wurde mit großem Aufwand die im benachbarten Stadtpark liegende Rundsporthalle saniert und die Freianlagen entsprechend aufgewertet. Da zu befürchten ist, dass sich Spielhallen hinsichtlich der Art der Nutzung und ihres Erscheinungsbildes (Werbung) negativ auf die Parkanlage, das angrenzende Hotel und das Theater auswirken würden, sollen solche Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

## **2. Planungsrechtliche Vorgaben**

### Regionalplan

Im gültigen Regionalplan vom Juli 2004 ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbe-  
reich (ASB) dargestellt.

### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame FNP vom 3.2.2006 stellt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortiment, max. 2000qm VK“ sowie „Möbelmarkt, max. 4000 qm VK“ dar. Der westliche Teilbereich ist darüber hinaus als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

### Planungsrecht

Gemäß der Satzung der Stadt Lünen über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB, liegt das gesamte Plangebiet im unbeplanten Innenbereich.

### Landschaftsplan

Im Landschaftsplanes Nr. 1 für den Raum Lünen ist das Plangebiet nicht erfasst.

## **3. Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet ist von einer Bahnlinie im Süden, der Kurt-Schumacher-Straße im Westen, der Kamener Straße im Norden und der Seseke im Osten umfasst. Innerhalb dieses Bereiches befindet sich ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.900 qm Verkaufsfläche und ein Möbelhaus mit ca. 3.600 qm Verkaufsfläche. Östlich des Möbelhauses befindet sich eine zum Möbelhaus gehörige Lagerhalle. Von den Straßen abgewandt zwischen Möbelhaus und Bahnlinie befinden sich zwei Wohngebäude die ursprünglich zu einem,

bereits vor Jahren abgebrochenen Gartencenter gehörten. Eines der Gebäude ist heute per Baulast an den Betrieb des Möbelhauses gebunden. Teile des Plangebietes sind im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Die Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

#### **4. Verfahren und Planungsmaßnahmen**

Gemäß § 9 Absatz 2a BauGB kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Solche Festsetzungen können auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden erfolgen. Vorhandene, hierauf bezogene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB sind zu berücksichtigen. Somit ist es möglich, ohne die Art der Nutzung (z.B. Wohngebiet oder Mischgebiet) festzusetzen, einzelne Nutzungen, wie bspw. Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, auszuschließen. Bebauungspläne gemäß § 9 Absatz 2a BauGB können damit insbesondere zum Schutz von Nahversorgungszentren und zur Abwehr einer Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in peripheren Randbereichen sowie an anderen städtebaulich nicht integrierten Standorten aufgestellt werden. Gemäß § 9 Absatz 2a Satz 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach dieser Vorschrift insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche enthält. Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen sowie das Vergnügungsstättenkonzept sind solche städtebaulichen Entwicklungskonzepte.

Da die Voraussetzungen (unbeplanter Innenbereich, städtebauliches Entwicklungskonzept) gegeben sind, soll der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Absatz 2a BauGB aufgestellt werden. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden nicht vorbereitet und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Insofern soll das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden, bei dem eine Umweltprüfung, die Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen und die zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich sind.

Entsprechend dem Planungsziel soll im Teilbereich A (Lebensmittelmarkt) zusätzlicher zentrenrelevanter und im Teilbereich B (Möbelmarkt) nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel als Kernsortiment ausgeschlossen werden. Entsprechend der Lünen Sortimentsliste betrifft das für den Teilbereich A folgende Sortimente:

WZ Nr. 52.41.1	Haushaltstextilien (außer Matratzen)
WZ Nr. 52.41.2	Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware
WZ. Nr. 52.42	Bekleidung
WZ Nr. 52.43	Schuhe und Lederwaren
WZ Nr. 52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Kohle-, Gas- und Ölöfen und -herde, Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping)
WZ Nr. 52.44.4	Keramische Erzeugnisse; Glaswaren
WZ Nr. 52.44.7	Heimtextilien
WZ Nr. aus 52.45	Elektrische Haushaltsgeräte; Unterhaltungselektronik und Zubehör
WZ Nr. 52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien

WZ Nr. 52.47	Bücher; Zeitschriften, Zeitungen; Schreibwaren und Bürobedarf
WZ Nr. 52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel
WZ Nr. 52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck
WZ Nr. 52.48.6	Spielwaren
WZ Nr. aus 52.49.1	Blumen
WZ Nr. 52.49.3	Augenoptiker
WZ Nr. 52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse
WZ Nr. 52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
WZ Nr. 52.49.6	Telekommunikationsendgeräte u. Mobiltelefone
WZ Nr. 52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
WZ Nr. aus 52.49.8	Sportartikel und Sportbekleidung
WZ Nr. aus 52.49.9	Organisationsmittel für Büro Zwecke; Waschmittel, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren; Kerzen

Für den Teilbereich B werden zusätzlich zu den v. g. Sortimenten noch folgende ausgeschlossen:

WZ Nr. 52.11	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
WZ Nr. 52.2	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken u. Tabakwaren
WZ Nr. 52.31.0	Apotheken
WZ Nr. 52.33.2	Drogerieartikel

In beiden Teilbereichen bleibt der Verkauf der v. g. Waren, als das Kernsortiment ergänzendes Randsortiment, auf einer Fläche von max. 10 % der Gesamtfläche zulässig. Von den Randsortimenten darf jede einzelne Klasse (Gliederungsebene gem. Klassifikation der WZ, Code 01.11-99.00) eine Verkaufsfläche von 40 qm nicht überschreiten.

Für den Teilbereich B wird zusätzlich die Gesamtverkaufsfläche der zulässigen Randsortimente auf max. 800 qm begrenzt.

Ansonsten werden im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten und großflächige Fremdwerbbeanlagen ausgeschlossen.

## 5. Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch den Lebensmittelvollsortimenter und das Möbelhaus geprägt. Aufgrund der vorhandenen Halle, die zwar auch dem Möbelhaus dient und insbesondere der beiden Wohnhäuser, kann jedoch nicht grundsätzlich darauf geschlossen werden, dass es sich hier um ein faktisches Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ im Sinne des § 34 Absatz 2 BauGB handelt. Bauvorhaben im Plangebiet sind daher gemäß § 34 Absatz 1 BauGB zu beurteilen. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß § 42 BauGB kann ein Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. In diesem Fall wird die derzeit ausgeübte Nutzung nicht beeinträchtigt oder eingeschränkt. Betriebserweiterungen mit den vorhandenen Sortimenten sind möglich. Aus-

geschlossen werden lediglich zentrenrelevante (Teilbereich A) bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante (Teilbereich B) Sortimente als Kernsortiment. Als ein das Kernsortiment ergänzendes Randsortiment bleiben aber auch diese Sortimente weiterhin zulässig. Die Zulässigkeit der sonstigen gemäß § 34 Absatz 1 BauGB möglichen Nutzungen wird nicht eingeschränkt.

Insgesamt wird durch den Ausschluss einzelner Warengruppen und den Nutzungsarten, Vergnügungsstätten und Fremdwerbeanlagen keine wesentliche Wertminderung der Grundstücke erkannt.

Das Interesse der ansässigen Bevölkerung an einer gut funktionierenden Nahversorgung und einer intakten Zentrenstruktur ist in diesem Fall höher zu bewerten, als die geringfügigen Einschränkungen auf wenigen privaten Grundstücken. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher nicht als unverhältnismäßig angesehen.

Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB sind auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind zu beachten.

Da hier jedoch nur der Ausschluss eines bisher zulässigen Warensortiments bzw. der Vergnügungsstättennutzung geplant ist, keine neuen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden und sich die zulässige Nutzung wie bisher auch am § 34 BauGB orientieren muss, ergeben sich durch den Bebauungsplan keine diesbezüglichen Auswirkungen.

## **6. Festsetzungen und Hinweise**

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:1000 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 22.7.2011 getroffenen Festsetzungen i. V. m. der Baunutzungsverordnung vom 27.1.1990 in textlicher Form.

Lünen, im April 2012

Abteilungsleiter

Sachbearbeiter

Gez.

Gez.

Berger

Zimmermann