

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 Vollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.300 qm zulässig. Die Abgrenzung der nachfolgend aufgeführten Sortimente und deren maximal zulässige Verkaufsfläche erfolgt gem. des gem. Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008 - Einzelhandelerlass NRW - und gem. der "Lüner Sortimentsliste" in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2003, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden).

Zulässig sind folgende Sortimente:

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment

WZ Nr. 52.11 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
WZ Nr. 52.2 Fach Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
WZ Nr. 52.31.0 Apotheken
WZ Nr. 52.33.2 Drogerieartikel

Ergänzendes zentrenrelevantes und nicht-zentrenrelevantes Randsortiment

Der Verkauf von Waren als Randsortiment ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Von den Randsortimenten darf jede einzelne Klasse (Gliederungsebene gem. Klassifikation der WZ) eine Verkaufsfläche von 40 qm nicht überschreiten.

2. In den Mischgebieten (MI 1 und 2) sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

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

3. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO wird für das Sondergebiet SO als Ausnahme festgesetzt, dass eine Überschreitung der max. GRZ von 0,8 durch Stellplätze und ihre Zufahrten (bis zu 0,2 der Fläche des Baugrundstückes) zulässig ist.

4. Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Sondergebiet SO und im MI 2 mit max. 12,0 m über der Oberkante der Straßenkrone festgesetzt.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5. In dem Sondergebiet SO und den Mischgebieten (MI 1 und 2) sind Stellplätze und (Tief-) Garagen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6. Die mit dem Symbol "A" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des SO und des MI 1 zu belasten.

Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7. Entlang der Ostgrenze des MI 2 (Kennzeichnung mit dem Planzeichen -schwarzes Dreieck-) ist eine Lärmschutzwand mit 2,0 m Höhe über Parkplatzniveau zu errichten. Das Luftschall-Dämm-Maß (Verringerung des Luftschalls der durch die Wand hindurch dringt) muss mindestens 20 dB(A) betragen.

8. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Jägerstraße ist im MI 2 passiver Lärmschutz vorzusehen.

Die Außenbauteile der Gebäude müssen

- innerhalb des Lärmpegelbereiches II die Schalldämm-Maße gem. DIN 4109 (Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. erf. R'w, res. >= 35 dB, Büroräume u.ä. erf. R'w, res. >= 30 dB) und
- innerhalb des Lärmpegelbereiches IV die Schalldämm-Maße gem. DIN 4109 (Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. erf. R'w, res. >= 40 dB, Büroräume u.ä. erf. R'w, res. >= 35 dB) gewährleisten.

9. Die Stellplätze und Fahrgassen im Sondergebiet SO und des St 1 sind mit asphaltierter Oberfläche oder aus eng verlegtem ungefasstem Pflaster zu errichten.

10. Der Anlieferbereich (Kennzeichnung mit dem Planzeichen -schwarzes Dreieck-) im Sondergebiet SO ist mit geschlossenen Seitenwänden und Dach auszuführen.

Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW

1. Fremd-Werbeanlagen mit wechselnder Werbung (Suggestivwerbung) werden im Plangebiet ausgeschlossen.

Festsetzungen Grünordnung

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

1. Im Bereich der Stellplätze St 1 sind acht schmalkronige Mehلبereen (Sorbus intermedia "Brouwers") als mindestens 5 x verpflanzter Baum mit Drahtballen, Stammumfang 20 / 25 cm, Qualitätsmerkmale nach BDB) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgruben müssen mind. 2 qm groß sein und sind mit Pflanzsubstrat aufzufüllen. Um Stammschäden zu vermeiden, ist der Pflanzstreifen mit einem Hochbord einzufassen.

2. Das Dach der Hauptanlage im SO ist mind. zu 2/3 extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Erhaltunggebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

3. Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgesetz festgesetzten Bäume und Sträucher innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und 2) sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

Anmerkung: Die Festsetzungen und Hinweise beziehen sich - soweit sie nicht explizit auf bestimmte Flächen beschränkt sind - auf das gesamte Plangebiet.

Legende

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

SO Sondergebiete

B = Grundflächenzahl

L Höhe der Oberkante

K Firsthöhe

SK Straßenkrone

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.2.2 Mischgebiete (6 BauNVO)

1.2.2ue Mischgebiete Baufenster (überbaubare Flächen) (6 BauNVO)

1.4. Sondergebiete

1.4.1 Sondergebiete

1.4.ue Sondergebiete Baufenster (überbaubare Flächen)

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

3.4 Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.4a Einfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

6.4c Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 25, (25) und (6) BauGB)

13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe 9) und Abs. 6 BauGB)

13.2a Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

15.3a Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

15.3b Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

15.5c Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.6 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

15.12 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) (in Verbindung mit Hinweis Nr. 2)

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

15.13a Angrenzender Bebauungsplan

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. 5.1 Abs. 4 S. 10 Abs. 5 BauGB)

15.2aVG Abruch von Gebäuden

15.2bPB Lärmpegelbereiche

15.2dP nicht überbaubare Grundstücksteile

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, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DschG NW).

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

Im Falle des Antretreffens 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. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/ Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z. B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 9 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

4. Immissionschutz
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren innerhalb der Mischgebiete MI 1 und 2 und innerhalb des Sondergebietes SO ist sicherzustellen, dass folgende Nutzungszeiten festgeschrieben werden:

- Die Anlieferung von Waren darf nur zwischen 6:00 und 22:00 Uhr erfolgen.
- Die Öffnungszeiten der Nutzungen müssen so gewählt werden, dass die Kunden den Parkplatz nur zwischen 6:00 und 22:00 Uhr nutzen.

Der gesamte Schallleistungspegel aller Lüftungsöffnungen und Kühlaggregate innerhalb des Sondergebietes SO darf 70 dB(A) nicht überschreiten. Der gesamte Schallleistungspegel der Kühlaggregate innerhalb des MI 2 (über dem Dach des Einkaufsmarktes) darf 60 dB(A) nicht überschreiten. Sollten die Geräuschemissionen der Kühl- und Lüftungstechnik die hier verwendeten Emissionsansätze überschreiten oder von der Lage her verändert werden, muss durch die Betreiber nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm auch mit den verwendeten Aggregaten eingehalten werden.

Das nächtliche Parken zwischen 22:00 und 6:00 Uhr auf dem St 1 ist auf die 6. bis 9. Stellplatzreihe (14,00 m bis 24,00 m) von der Adolf-Damassche-Straße aus gesehen zu beschränken.

5. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass innerhalb des Sondergebietes SO die Anfahrt der Anlieferung nur mit Hilfe eines Einweisers erfolgt.

6. Das Plangebiet kann bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendiger werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 11 BBergG) mit der DSK Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

7. Die im Plangebiet dargestellten Höhen sind Bestandsdaten.

8. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Ortsatzungen, 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)

Im gesamten Plangebiet gelten:

Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 20.05.1988.
Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung,
- der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung,
- der Planzeichenverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BauGB) basieren auf der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt gültigen Fassung.

Der Rat der Stadt Lünen hat am 07.07.2011 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplans beschlossen. (Niederschrift Nr. _____)	Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 27.03.2012 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. (Niederschrift Nr. _____)
Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 11.04.2012 bis einschließlich 11.05.2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt Lünen hat am _____ gemäß § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Lünen, _____	Lünen, _____
Sachbearbeiter/in	Bürgermeister Rathsherr Frau Schriftführerin
Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3), Stand der Planunterlage: 02.05.2011
Lünen, _____	Lünen, _____
Bürgermeister	Abteilung Vermessung Städtischer Vermessungsrat
	Rechtskraft, _____

Stadt Lünen

1. Ausfertigung

Bebauungsplan
Nr. 208

"Marktplatz Lünen-Süd"

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung von März 2012.

Maßstab 1:500