

Bebauungsplan Lünen Nr. 204 „Nahversorgungszentrum Viktoriastraße“



Begründung

zum Bebauungsplan
Stand September 2014

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungs- / Änderungsverfahren	3
1.1	Lage und Begrenzung des Plangebietes	3
1.2	Bestehende Situation – Planungsanlass.....	3
1.3	Verfahren.....	4
2.	Planungsrechtliche Situation	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Landschaftsplan.....	4
2.3	Flächennutzungsplan.....	5
2.4	Bebauungsplan.....	5
3.	Rahmenbedingungen	5
3.1	Städtebauliche Situation	5
3.2	Infrastrukturelle Situation	7
3.3	Ver- und Entsorgung.....	7
4.	Städtebauliches Planungskonzept	7
5.	Inhalt des Bebauungsplans	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4	Erschließung / Flächen für den ruhenden Verkehr.....	11
5.5	Grünordnerische Maßnahmen	12
6.	Auswirkungen der Planung	12
6.1	Verkehrsuntersuchung.....	12
6.2	Anwendung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes.....	13
6.3	Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung.....	13
6.4	Einzelhandelsverträglichkeit	13
7.	Flächenbilanz	15
8.	Bodenordnung	15
9.	Festsetzungen und Hinweise	15
	Gutachten zur Planung	15

1. Aufstellungs- / Änderungsverfahren

1.1 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ca. 37.350 qm und liegt in der Gemarkung Lünen, Flur 10.

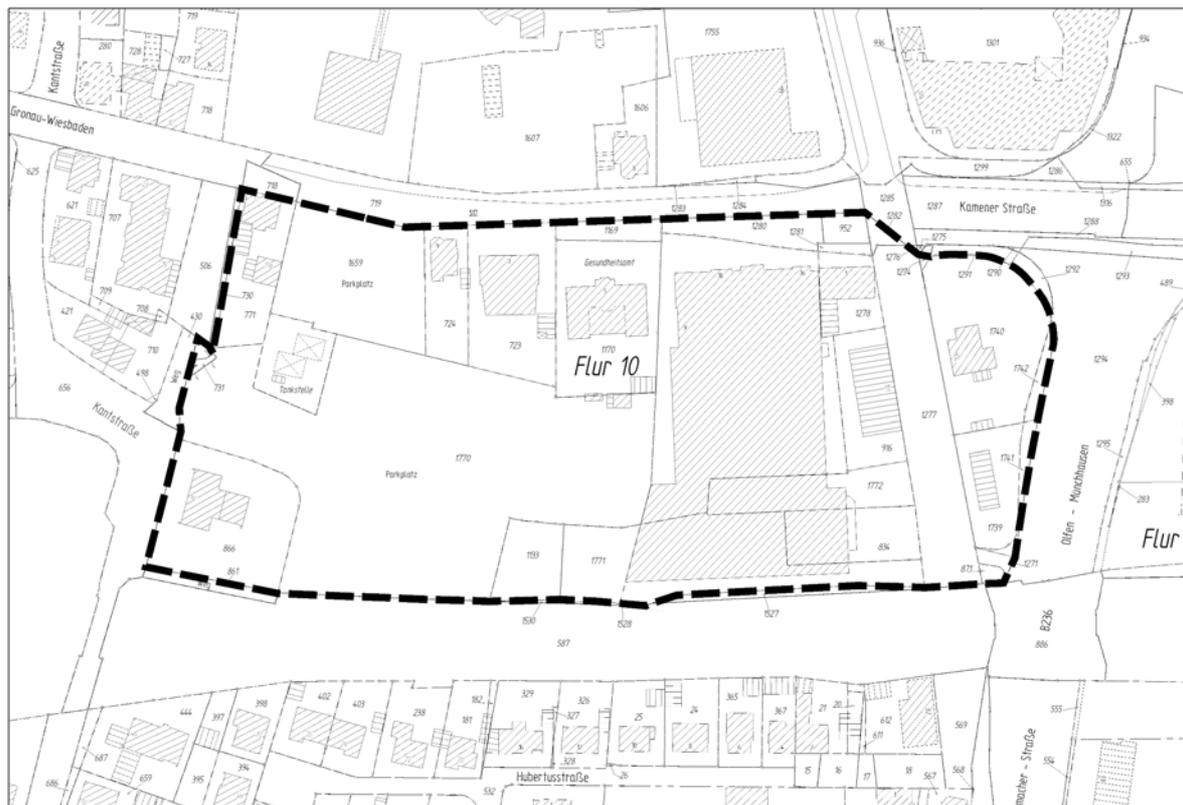


Abbildung 1: Lageplan mit Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: von der Viktoriastraße
- im Osten: von der Kurt-Schumacher-Straße
- im Süden: von der Bahntrasse
- im Westen: von der Kantstraße / dem Leezenpatt

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

1.2 Bestehende Situation – Planungsanlass

Aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre und mehrfacher Eigentümer- bzw. Betreiberwechsel wird der Bedarf gesehen, die Einzelhandelsituation in diesem Bereich zu steuern und somit die bereits beschlossenen Bausteine „Integriertes Handlungskonzept Innenstadt“ und „Nahversorgungskonzept 2010“ des Masterplan Einzelhandel umzusetzen.

Ziel ist es, Planrecht für einen Lebensmittel-Vollsortimenter, einen Drogeriemarkt und ergänzende nicht-zentrenrelevante Fachmärkte zu schaffen. Die Verkaufsflächen sollen im Rahmen der bestehenden Ausprägung „Food / NonFoodSortimente“ festgesetzt werden. Um die Innenstadt zu schützen, soll weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel für diesen Standort ausgeschlossen werden.

1.3 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 30.11.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Lünen Nr. 204 „Verbrauchermarkt Viktoriastraße“ gefasst. Aufgrund der das Plangebiet prägenden Zweckbestimmung wird der Titel in „Nahversorgungszentrum Viktoriastraße“ geändert. Die Planabgrenzung wird nach Osten – bis zur Kurt-Schumacher-Straße – hin erweitert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 04.02. bis 04.03.2013 statt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat den Bebauungsplan Lünen Nr. 204 „Nahversorgungszentrum Viktoriastraße“ in seiner Sitzung am 11.02.2014 beraten und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, die in der Zeitraum vom 14. März 2014 bis einschließlich 14. April 2014 erfolgte.

Als erster Schritt der Fortschreibung des Masterplan Einzelhandel wurde die „Lüner Sortimentsliste“ aktualisiert und am 4. September 2014 durch den Rat beschlossen. Da die Sortimentsliste maßgeblicher Bestandteil des Bebauungsplans Lünen Nr. 204 „Verbrauchermarkt Viktoriastraße“ wird, muss eine Anpassung der textlichen Festsetzungen für diesen Bebauungsplan vorgenommen werden. Aufgrund dieser Änderungen wird der Bebauungsplan im Zeitraum vom 19.09.2014 bis einschließlich 10.10.2014 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 wird für die erneue Offenlage der Offenlegungszeitraum auf drei Wochen begrenzt, zudem können nur Stellungnahmen zu den geänderten Teilen, hier also zu der aktualisierten Sortimentsliste, abgegeben werden.

Wird fortgeschrieben.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet des Bebauungsplans Lünen Nr. 204 „Nahversorgungszentrum Viktoriastraße“ ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil- als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

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 Flächennutzungsplan stellt für diesen Standort ein Sondergebiet „SO Einkauf – SB Warenhaus, max. 5.500 qm Verkaufsfläche (VK)“ sowie in Teilbereichen eine gemischte Baufläche und eine Fläche für Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung) dar.

2.4 Bebauungsplan

Der Standort liegt innerhalb des Bebauungsplans Lünen Nr. 29 „Viktoriastraße / Engebrink“ von 1972. Dieser setzt für den Standort Gewerbegebiet (GE) fest. Dem Bebauungsplan liegt die BauNVO aus dem Jahr 1968 zu Grunde. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes ist über den Bebauungsplan Lünen Nr. 29 nicht möglich. Daher ist die Änderung des Bebauungsplans mit einer Festsetzung „Sondergebiet“ notwendig.

Der Bereich des Verbrauchermarktes umfasst den überwiegenden Teil des Bebauungsplans Lünen Nr. 29. Die weiteren Festsetzungen des Babauungsplans Nr. 29 sind nicht mehr zielführend, sobald der Bebauungsplan Lünen Nr. 204 mit Rechtskraft die Festsetzungen des Bebauungsplans Lünen Nr. 29 ersetzt. Daher werden auch die umliegenden Bereiche mit in den Bebauungsplan Lünen Nr. 204 einbezogen.

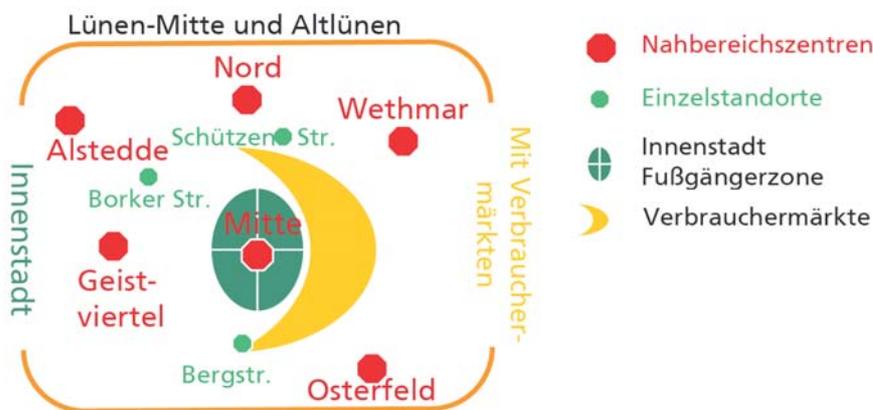
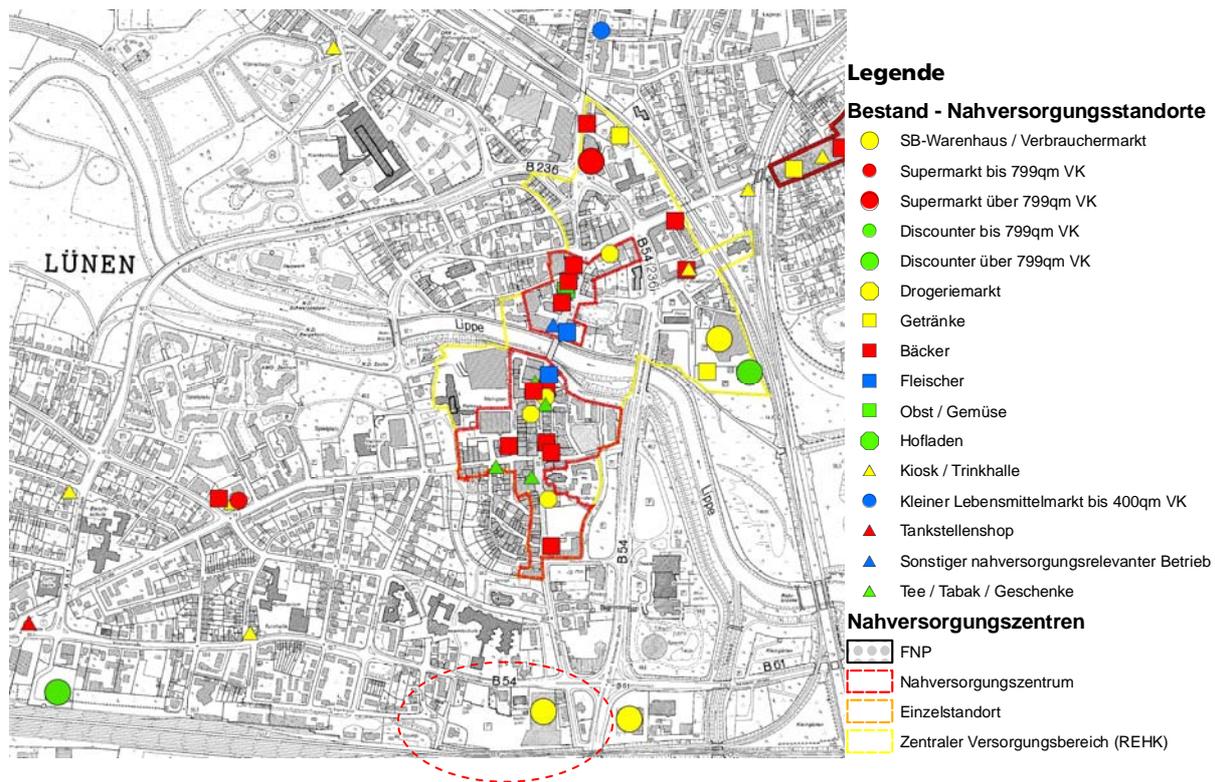
3. Rahmenbedingungen

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in Lünen-Mitte, südlich der Innenstadt und Viktoriastraße.

Im Nahversorgungskonzept 2009 werden, zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung durch ein Versorgungsnetz (Zentrenkonzept), drei Zentrentypen benannt. Zum Zentrentyp „Innenstadt / City“ wird folgendes ausgeführt: „Die Einkaufslage der Innenstadt (Fußgängerzone) wird von Verbrauchermärkten / großen Supermärkten ergänzt, die in einem Kranz bzw. „Halbmond“ am Verkehrsring um die City liegen. Damit kommt der Innenstadt eine bedeutende Versorgungsfunktion auch für Altlünen / Nordlünen und teils von Lünen-Süd zu.“

Abbildung 2: Ausschnitte aus dem Nahversorgungskonzept 2009 mit Plangebietsmarkierung



Der hier planungsrelevante Standort ist dem „Halbmond“ zuzuordnen. Der im Plangebiet liegende ehem. Verbrauchermarkt hat jedoch Ende 2011 geschlossen. Seitdem steht das Gebäude leer. Die Umbauarbeiten zur Umnutzung des Gebäudes haben bereits begonnen. Des Weiteren befinden sich gemischt genutzte Gebäude (Wohnen und Dienstleistungen) sowie eine Versorgungsanlage und eine ungenutzte Tankstellenanlage im Plangebiet.

Die direkte Umgebungsnutzung ist durch die Hauptkreuzung Kamener Straße / Kurt-Schumacher-Straße / Viktoriastraße geprägt. Östlich der Kurt-Schumacher Straße befindet sich ein Lebensmittel-Vollsortimenter, der ebenfalls innerhalb des „Einzelhandelshalbmondes“ liegt. Südlich grenzen die Bahnlinie und westlich Wohngebäude an das Plangebiet. Nördlich der Kamener Straße befinden sich eine Automobilniederlassung sowie das Verwaltungsgebäude einer örtlichen Wohnungsbaugesellschaft.

3.2 Infrastrukturelle Situation

Die Verkehrssituation sowie verschiedene Erschließungsvarianten wurden gutachterlich untersucht (vgl. Planersocietät, Juni 2012).

Die Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt über die Kurt-Schumacher Straße (Einfahrt), die Kantstraße (Ein- / Ausfahrt) und die Viktoriastraße (Ein- / Ausfahrt).

Die Ausfahrt über die Kantstraße erfolgt Richtung Norden (Viktoriastraße), die in diesem Abschnitt als Einbahnstraße ausgewiesen und im Einmündungsbereich zur Viktoriastraße (StVO-Zeichen 206 Halt! Vorfahrt gewähren!) auf zwei Fahrstreifen aufgeweitet ist. Die Ausfahrt vom Parkplatz ist alternativ zur Kantstraße außerdem über Im Engelbrauck / Parkstraße Richtung Viktoriastraße (Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage) möglich, aufgrund der engen Fahrbahn Im Engelbrauck (Zweirichtungsverkehr, Parken am Fahrbahnrand) ist jedoch anzunehmen, dass diese Route lediglich als Überlauf bei Kapazitätsengpässen in der Kantstraße gewählt wird (vgl. Planersocietät, Juni 2012, S. 7).

Mit einer neuen Ein- / Ausfahrt (rechts rein, rechts raus) über das Flurstück 1659 soll daher eine direkte Anbindung an die Viktoriastraße geschaffen werden. Da die Erschließung nicht zwingend über dieses Grundstück erfolgen muss und aufgrund unterschiedlicher Gebietsfestsetzungen wird diese Zufahrt nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen eröffnen jedoch die benannte Option.

3.3 Ver- und Entsorgung

Eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist für die bestehenden Gebäude vorhanden.

Die Fläche liegt im Bereich eines gültigen zentralen Abwasserplanes. Eine Ableitung in den vorhandenen Mischwasserkanal der Viktoriastraße, Lange Straße und Kantstraße ist gem. Aussage der SAL Lünen AÖR möglich.

4. Städtebauliches Planungskonzept

Das Vorhaben zu einem Nahversorgungszentrum mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter (ca. 2.750 qm VK), einem Drogeriemarkt (ca. 700 qm VK) und ergänzenden Nutzungen wurde bereits auf Grundlage des noch bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes realisiert. Um jedoch die Einzelhandelssituation in diesem Bereich weiter zu steuern und somit die beschlossenen Bausteine „Integriertes Handlungskonzept Innenstadt“ und „Nahversorgungskonzept 2010“ des Masterplan Einzelhandel umzusetzen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans notwendig.

Die neu gestaltete Stellplatzanlage wird durch Grünelemente gegliedert und umfasst 171 Stellplätze. Hiervon werden fünf Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich behinderten- und zwei familiengerecht (Breite 3,5 m und 5,0 m) gebaut. In unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich sind überdachte Fahrradständer vorgesehen. Ergänzend sind 19 Pkw-Stellplätze auf dem – nicht zum SO gehörenden – Flurstück 1659 vorgesehen.

Als ergänzende Nutzung wurde der Bau einer Waschstraße auf dem Flurstück 1659 in die Überplanung des Standortes aufgenommen und in den gutachterlichen Betrachtungen zu diesem Bebauungsplan als eine Option geprüft.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des ehemaligen Verbrauchermarktes wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung des Zieles überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente zuzulassen, werden Sortimentsbeschränkungen gem. der „Lüner Sortimentsliste“, in Anlehnung an die Klassifikationen des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW vom 13.07.2013 sowie der im REHK (Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche) erarbeiteten Liste mit zentrenrelevanten Sortimenten, vorgenommen.

Lebensmittel-Vollsortimenter mit Backshop

max. Gesamtverkaufsfläche 3.000 qm

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment:

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

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

Drogeriemarkt

max. Gesamtverkaufsfläche 700 qm

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment:

- Drogeriewaren, Körperpflegeartikel

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

Nicht-zentrenrelevante Fachmärkte

max. Gesamtverkaufsfläche 900 qm

Nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment

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

* Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sind in der Lüner Sortimentsliste klar definiert (siehe Exkurs).

Exkurs**Lüner Sortimentsliste gem. Ratsbeschluss vom 04.09.2014:**

In der folgenden Sortimentsliste ist die Darstellung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente als abschließend, die der nicht-zentrenrelevanten Sortimente als beispielhaft aufzufassen. 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 ¹⁴ 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 Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Uhren / Schmuck Wohnenrichtungsartikel – Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant:	
Beispiele für nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Anglerartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Baulemente, Baustoffe ¹² Baumarktspezifisches Sortiment Bettwaren / Matratzen ⁷ Boote und Zubehör Campingartikel ³ Elektrogroßgeräte Erotikartikel Gartenartikel / -geräte ⁴ Gardinen/Dekostoffe 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, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere

Erläuterungen:

1. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
2. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und-geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und –körbe, Besen, Kunststoffbehälter und –schüsseln

3. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravan-zubehör, 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 ohne 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
14. Haus-, Bett- und Tischwäsche

* 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.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind im ersten und zweiten Obergeschoss als Ausnahme Büronutzungen auf max. 600 qm zulässig. Dies entspricht der bestehenden Vorprägung.

Zur Sicherung der Ziele des Masterplans Einzelhandel werden in den Mischgebieten MI 1 bis 4 Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Für das Mischgebiet MI 1 wird als Ausnahme Einzelhandel mit Brautmoden und –ausstattung mit maximal 90 qm Verkaufsfläche zugelassen. Diese Festsetzung dient zum Schutz des bestehenden Geschäftes¹ an der Viktoriastraße.

Es wird ergänzend festgesetzt, dass in den Mischgebieten MI 1 bis 4 Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen sind. Diese Festsetzung setzt einen Teil des am 07.07.2011 vom Rat der Stadt Lünen beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeptes um. In diesem Konzept wurden nach einer Bestandsaufnahme die Bereiche herausgearbeitet, in denen sich bei der Neuansiedlung weiterer Vergnügungsstätten negative städtebauliche Entwicklungen ergeben können. Bei einer Häufung von Vergnügungsstätten können negative Entwicklungen eintreten, durch die das Qualitätsniveau im Plangebiet sinkt und die Ansiedlung attraktiver Geschäfte beeinträchtigt wird. Unter Umständen kann dies zur Verdrängung traditioneller Einzelhandels- und Gewerbebetriebe führen und somit erhebliche städtebauliche Missstände bewirken. Der Planbereich liegt innerhalb des Stadtumbaugebietes Lünen-Mitte. Bisherige Bemühungen und eingeleitete Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung könnten bei

¹ Während der Planaufstellung ist eine Bauvoranfrage für die Umnutzung zu einem Brautbekleidungsfachgeschäft bei der Stadt Lünen eingegangen, die positiv beschieden und bereits umgesetzt wurde.

einer vermehrten Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros beeinträchtigt werden, insbesondere da im direkten Innenstadtbereich bereits entsprechende Nutzungen vorhanden sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in dem Sondergebiet gem. § 19 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Durch die festgesetzte Überschreitung der max. Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) durch Stellplätze und ihre Zufahrten um 0,3 als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO soll der Bestandssituation Rechnung getragen werden. Die bestehende Situation weist nahezu eine 100 %-Versiegelung auf. Durch die Neugestaltung werden bereits Flächen entsiegelt. Teilbereiche des bestehenden Gebäudes werden als Gründach ausgestaltet. Die Überschreitung der GRZ kann toleriert werden, da sie nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat.

In den Mischgebieten (MI 1 bis MI 4) wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Die Genehmigung der bestehenden Gebäude ist auf der Grundlage der BauNVO 1968 erfolgt. Nebenanlagen wurden bei der GRZ-Berechnung nicht berücksichtigt, so dass einige Grundstücke in der Realität eine nahezu 100 %-Versiegelung aufweist. Hier gilt der Bestandsschutz.

Damit sich die bauliche Anlage im Sondergebiet in die Umgebung einfügt, wird die Gesamthöhe der baulichen Anlage mit max. 66,0 m über N.N. festgesetzt. Die Höhe der Gebäude in den Mischgebieten (MI 1 bis MI 4) wird über die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse beschränkt. In den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4 wird die maximale Zahl der Vollgeschosse mit III und im MI 2 – dem Bestand entsprechend – mit IV festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Da die Bauweise in § 30 Abs. 1 BauGB nicht als Mindestvoraussetzung für das Zustandekommen eines „qualifizierten“ Bebauungsplans aufgeführt ist, ist deren Festsetzung für die Qualifikation eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich. Auf die Festsetzung der Bauweise kann in dem vorliegenden Bebauungsplan verzichtet werden, da die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bereits durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen geregelt wird.

5.4 Erschließung / Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Erschließung der einzelnen Baugebiete erfolgt über die Viktoriastraße, Kurt-Schumacher Straße / Verlängerung Lange Straße und Kantstraße.

Aus Verkehrssicherungssicht wird darauf hingewiesen, dass die Ausfahrt Parkplatz / Kantstraße während des Betriebs der Vorgängernutzung (Verbrauchermarkt) Unfallhäufigkeitsstelle war. Diese Situation wird durch die direkte Zufahrt von der Viktoriastraße entschärft. Bei erneuter Unfallhäufigkeit an der Einfahrt Kantstraße sind bauliche Maßnahmen erforderlich, da die Verkehrslenkungsmaßnahmen (Markierung / Beschilderung) ausgeschöpft sind.

Die Nachweise der erforderlichen Stellplätze für die bestehenden Nutzungen sind im Rahmen der bereits erteilten Baugenehmigungen erfolgt.

Die Stellplatzanlage innerhalb des Sondergebietes umfasst 171 Stellplätze. Hiervon werden fünf Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich behinderten- und zwei familiengerecht (Breite 3,5 m und 5,0 m) gebaut. Ergänzend sind 19 Stellplätze auf dem – nicht zum SO gehörenden – Flurstück 1659 vorgesehen. Des Weiteren sind in unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich überdachte Fahrradständer vorgesehen.

5.5 Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Gestaltungsqualität der Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verbessern und somit die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Im Bereich der Stellplätze des SO werden durch ein Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zwölf großkronige Einzelbäume festgesetzt. Diese sind zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Art ist mit der Stadt Lünen, Abteilung Stadtgrün, abzustimmen. Die Pflanzbeete müssen jeweils mind. fünf qm groß sein. Um Stammschäden zu vermeiden, ist ein entsprechender Anfahrerschutz (z.B. Baubügel) einzuplanen.

Die mit einem "A" gekennzeichneten Flächen sind zu begrünen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich der mit einem "B" gekennzeichneten Fläche sind mind. fünf großkronige Einzelbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Art ist mit der Stadt Lünen, Abteilung Stadtgrün, abzustimmen.

6. Auswirkungen der Planung

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten sind. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern treten nicht auf. Nähere Ausführungen zu möglichen Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht (von Dezember 2013) zu entnehmen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren werden mögliche Umweltauswirkungen überwacht. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

6.1 Verkehrsuntersuchung

Die Verkehrssituation sowie verschiedene Erschließungsvarianten wurden gutachterlich untersucht (vgl. Planersocietät, Juni 2012).

Die Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr ist über die Zuwegung von der Viktoriastraße zum Eingangsbereich des SB-Warenhauses aus Richtung Lange Straße sowie über den Leezenpatt gegeben. Eine Reduzierung des Kfz-Verkehrs in der Zu- / Ausfahrt Kantstraße durch eine direkte Parkplatzanbindung an die Viktoriastraße ist auch für den Radverkehr relevant, da so die komplexe Kreuzungssituation mit Querung des Leezenpatts entlastet wird. Das Stellplatzangebot ist sowohl werktags als auch für die am Samstag zu erwartende Spitzennachfrage ausreichend dimensioniert.

In der Gesamtbetrachtung der verkehrlichen Themenfelder (Erschließung, Stellplatzbilanz, Leistungsfähigkeit) kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass dem Umbau des SB-Warenhauses und der Inbetriebnahme der Tankstelle und ggf. der Ansiedlung einer Waschstraße nichts entgegensteht. Eine neue direkte Anbindung an die Viktoriastraße erscheint als wichtige Optimierungsmaßnahme im Erschließungssystem für den motorisierten Verkehr. Diese kann als Rechts rein / Rechts raus-Lösung (V1) realisiert werden. Eine Optimierung ergibt sich jedoch durch die zusätzliche Möglichkeit des Linksabbiegens vom Parkplatz (V2), da so eine flexible Verteilung des Quellverkehrs je nach Bedarf eintreten kann, die Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems damit verbessert wird und eine Entlastung der Wohnstraßen Kantstraße, Im Engelbrauck und

Parkstraße sowie der Kreuzungssituation für den Radverkehr am Leezenpatt erreicht werden kann (vgl. Planersocietät, Juni 2012, S. 39).

6.2 Anwendung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes

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

6.3 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.

6.4 Einzelhandelsverträglichkeit

Zur Überprüfung der Einzelhandelsverträglichkeit wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt (vgl. BBE Handelsberatung, Januar 2012 und Juni 2012).

Der Gutachter hat für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte gegenüber relevanten Wettbewerbsbetrieben prognostiziert. Ausgehend von der Ist-Situation werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Modellrechnung simuliert. Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen zu den betroffenen Standorten und dem Umfang der ggf. festzustellenden Umsatzeinbußen getroffen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartenden Umsätze zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umverteilt wird. Dies ist grundsätzlich als Ausdruck zulässigen Wettbewerbs zu sehen, kann aber für die Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens eine Rolle spielen, wenn wesentliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Für den konkreten Fall des geplanten Nahversorgungszentrums ist zudem zu berücksichtigen, dass an dem Vorhabenstandort bislang bereits Einzelhandelsumsätze durch das ehemals dort ansässige SB-Warenhaus gebunden worden sind. Mit der Aufgabe des Betriebs Ende 2011 werden die bis dahin dort getätigten Umsätze an anderen Angebotsstandorten ausgegeben.

Die zu erwartenden Umsatzverlagerungen für die Bereiche „Nahrungs- und Genussmittel“, „Drogeriewaren“, „Bekleidung“, „Haushaltswaren“ und „Heimtierbedarf“ sind im Detail dem Gutachten (S. 34 ff.) zu entnehmen. Die Umsatzverlagerung für den Bereich „Drogeriewaren“ wurde ursprünglich für eine Verkaufsfläche von 785 qm prognostiziert. Hier ergaben sich mit rd. 1,5 Mio. EUR die (absolut) höchsten Umverteilungen gegenüber Anbietern in der Lüner Innenstadt. Hier sind mit Drogerie Müller, und einem dm Drogeriemarkt unmittelbare Wettbewerber in räumlicher Nähe zum Planvorhaben vorhanden, die Umsatzeinbußen in Höhe von durchschnittlich rd. 17 % des derzeitigen Umsatzes zu verzeichnen hätten. Zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung waren zusätzlich noch zwei Schlecker-Filialen vorhanden. Von Umsatzverlagerungen werden aber auch die Lebensmittelanbieter betroffen sein, die Drogeriewaren im Randsortiment vorhalten. Die höchsten Umverteilungen werden sich hier wiederum gegenüber den räumlich nahegelegenen Wettbewerbern entlang des innerstädtischen Erschließungsringes einstellen. Diese werden sich auf rd. 25 % bzw. rd. 0,9 Mio. EUR des entsprechenden Umsatzes belaufen. Diesbezüglich ist anzuführen, dass es sich hierbei wiederum um diejenigen Betriebe han-

delt, die am stärksten von der Betriebsaufgabe des ehemaligen SB-Warenhauses profitiert haben dürften. Ein Großteil der festgestellten Umsatzeinbußen sind somit den nicht wettbewerbswirksamen Rückverlagerungen zuzuordnen. (vgl. BBE Handelsberatung, Januar 2012, S. 43-44).

Die Gutachter kommen insgesamt zu folgendem Ergebnis (vgl. BBE Handelsberatung, Januar 2012, S. 49 ff.):

- Durch das Planvorhaben an der Viktoriastraße in der Stadt Lünen sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in der Stadt Lünen und in Nachbargemeinden zu erwarten.
- Eine funktionsbeeinträchtigende Wirkung von zentralen Versorgungsbereichen ist in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen in der Gesamtbetrachtung sowohl in der Stadt Lünen als auch den Nachbarkommunen somit nicht zu erwarten.
- Der Standort des Planvorhabens wird als mit den Vorgaben des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Lünen vereinbar erachtet. Die vorhandene Kaufkraft übersteigt nicht die maximal zu erwartende Umsatzleistung.
- Für das Planvorhaben am Standort Viktoriastraße wird festgestellt, dass das geplante Nahversorgungszentrum in zentraler Lage der Stadt Lünen alle Prüfkriterien des „Regionalen Konsens“ erfüllt.

Das Vorhaben wurde am 03.02.2012 im Arbeitskreis Regionales Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet (REHK) vorgestellt und am 29.03.2012 im Expertenteam Einzelhandel beraten. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit ursprünglich 785 qm Verkaufsfläche wird vom Expertenteam Einzelhandel im Hinblick auf die zu erwartenden Umsatzverlagerungen aus der Lüner City kritisch beurteilt. Aufgrund dessen wurde die Planung modifiziert, indem die Verkaufsfläche auf ca. 700 qm VK reduziert wurde. Die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen wurden vor diesem Hintergrund sowie aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Insolvenz der Drogeriemarktkette Schlecker konkretisiert. Sowohl absolut als auch prozentual sind durch die geplanten Modifizierungen im Drogeriewarenssegment gegenüber dem im Januar 2012 untersuchten Planvorhaben somit durchgängig geringere Umsatzverlagerungen bzw. Umverteilungsquoten zu erwarten. Allerdings werden sich auch nach der Modifizierung die höchsten Umverteilungen gegenüber den räumlich nahegelegenen Wettbewerbern entlang des innerstädtischen Erschließungsrings einstellen. Diese werden sich nun auf rd. 0,8 Mio. EUR des entsprechenden Umsatzes belaufen und damit rd. 5 % unterhalb der Ursprungsanalyse liegen. In diesem Zusammenhang ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um einzelbetrieblich betrachtet nur kleine Umsatzvolumina im Verhältnis zum jeweiligen Gesamtumsatz handelt, aus denen – trotz hoher prozentualer Umverteilungen – keine Betriebsgefährdungen abzuleiten sind. Auch die Umverteilungsquote gegenüber der Innenstadt wird von ursprünglich rd. 17 % auf rd. 13 % absinken. Da bereits in der größeren Ursprungsvariante keine städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung zu erwarten waren, wird dies bei der nun flächenmäßig kleineren Variante erst recht nicht der Fall sein (vgl. BBE Handelsberatung, Juni 2012).

7. Flächenbilanz

	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Sondergebiete	9.198	24,6
Mischgebiete	13.570	36,3
Versorgungsanlagen	920	2,5
Stellplätze / Garagen	9.033	24,2
Verkehrsflächen	3.215	8,6
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.411	3,8
Gesamt	37.347	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 23.09.2004 (in der zurzeit gültigen Fassung) getroffenen Festsetzungen i. V. m. der BauNVO vom 23.01.1990 (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:

- Planersocietät, Juni 2012: Verkehrsgutachten zum Umbau eines SB-Warenhauses an der Viktoriastraße in Lünen, Dortmund
- ITAB, Juni 2012: Geräuschimmissions-Prognose nach TA-Lärm, Umbau eine SB-Warenhauses mit Verwaltung zu einem Nahversorgungszentrum sowie Neubau einer Portalwaschanlage an der Viktoriastraße 3a in 44532 Lünen, Dortmund
- M & P Ingenieurgesellschaft, September 2011: Altlastenerkundung und Gebäudeschadstoffbegutachtung, Hagen
- M & P Ingenieurgesellschaft, Oktober 2012: Ergänzende geotechnische und abfalltechnische Untersuchungen, Hagen
- BBE Handelsberatung, Januar 2012: Auswirkungsanalyse zum geplanten Umbau eines SB-Warenhauses in ein Nahversorgungszentrum an der Viktoriastraße in der Stadt Lünen, Köln

- BBE Handelsberatung, Juni 2012: Gutachterliche Stellungnahme bezüglich des modifizierten Drogeriemarktkonzepts an der Viktoriastraße/ Stadt Lünen, Köln

Die Gutachten können in der Abteilung Stadtplanung der Stadt Lünen eingesehen werden.

Lünen, Stand September 2014

Abteilung Stadtplanung

Abteilung Stadtplanung

gez.

gez.

Thomas Berger
Abteilungsleiter

Katharina Bensch
Verfasserin