

Textliche Festsetzungen

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

1. In dem gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO "Größtflächiger Einzelhandel / Nahversorgungszentrum" ist Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.600 qm zulässig.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind in dem ersten und zweiten Obergeschoss als Ausnahme Büroanbauten auf max. 600 qm zulässig.

Die Abgrenzung der nachfolgend aufgeführten im SO zulässigen 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 Einzelhandelsklassen NRW und gem. der "Lüner Sortimentsliste" in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2002, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

Lebensmittel-Vollsortimenter mit Backshop
max. Gesamtverkaufsfläche 3.000 qm

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment:

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
- Getränke, 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 nahversorgungs- und 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.

* Lüner Sortimentsliste gem. Ratbeschluss vom 04.09.2014

Folgende Einzelhandelsortimente sind nahversorgungsrelevant:

- Apothekenware
- Drogerieware, Körperpflegeartikel
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften
- Augenoptik
- Künstlerartikel / Bastelzubehör
- Bekleidung
- Kleider- und Zubehör
- Bücher
- Elektrogeräte
- Elektronik und Multimedia
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik
- Handwerkerbedarf / Kurwaren / Meterwaren / Stoffe / Wolle
- Haushaltswaren
- Heimtextilien
- Hörgeräte
- Kinderwagen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- medizinische und orthopädische Artikel
- Modellbau inkl. Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Sammlerbriefmarken und -münzen
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / Kleinereize (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren / Schmuck
- Wohneinrichtungartikel – Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen

Diese Liste ist abschließend.

Folgende Einzelhandelsortimente sind zentrenrelevant:

- Apothekenware
- Drogerieware, Körperpflegeartikel
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften
- Augenoptik
- Künstlerartikel / Bastelzubehör
- Bekleidung
- Kleider- und Zubehör
- Bücher
- Elektrogeräte
- Elektronik und Multimedia
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik
- Handwerkerbedarf / Kurwaren / Meterwaren / Stoffe / Wolle
- Haushaltswaren
- Heimtextilien
- Hörgeräte
- Kinderwagen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- medizinische und orthopädische Artikel
- Modellbau inkl. Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Sammlerbriefmarken und -münzen
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / Kleinereize (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren / Schmuck
- Wohneinrichtungartikel – Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen

Diese Liste ist abschließend.

Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant. Beispiele für nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- Anglerartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Bauelemente, Baustoffe
- Baumarkt-spezifisches Sortiment
- Bettwaren / Matratzen
- Boote und Zubehör
- Campingartikel
- Elektrogroßgeräte
- Erotikartikel
- Gartenartikel / -geräte
- Gärten / Dekostoffe
- Jagdartikel, Waffen und Zubehör
- Kamine / Kachelöfen / Heizungen
- Kfz-, Catavan- und Motorradzubehör, Motorradbekleidung
- Kfz- und Motorradhandel*
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Möbel
- Pflanzen / Samen
- Rollläden / Markisen
- Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Sportgroßgeräte
- Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge
- Topf- und Zimmerpflanzen
- Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere

Diese Liste ist lediglich erläuternd und daher nicht abschließend.

2. In den Mischgebieten MI 1 bis 4 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB ist Einzelhandel mit Brauereien und -ausrüstung (aus WZ 52.42.3) im MI 1 ausnahmsweise auf max. 250 qm Verkaufsfläche zulässig.

In den Mischgebieten MI 1 bis 4 sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 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 0,3 der Fläche des Baugrundstückes) zulässig ist.

4. Die Höhe der baulichen Anlage wird im Sondergebiet SO mit max. 66,0 m über N.N. festgesetzt.

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

5. In dem Sondergebiet SO sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

6. Die Fahrgassen und alle weiteren von Kunden mit Einkaufswagen befahrbare Bereiche im Sondergebiet SO sind mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen, um Klappergäusche von Einkaufswagen zu vermeiden. Die Stellplätze selbst sind hierin ausgenommen, als ebener Fahrbahnbelag gelten z. B. Asphaltbeläge oder glatte Pflaster (Pflaster ohne Fuge).

7. Der Anlieferbereich (Kernzeichnung mit dem Planzeichen "schwarzes Dreieck") im Sondergebiet SO ist derart einzuhäuschen, dass für die Dachfläche, die Rückwand und die Seitenwand ein bewertetes Schallschirmmaß von mind. $R_{w} > 20$ dB erreicht wird.

Festsetzungen Grünordnung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

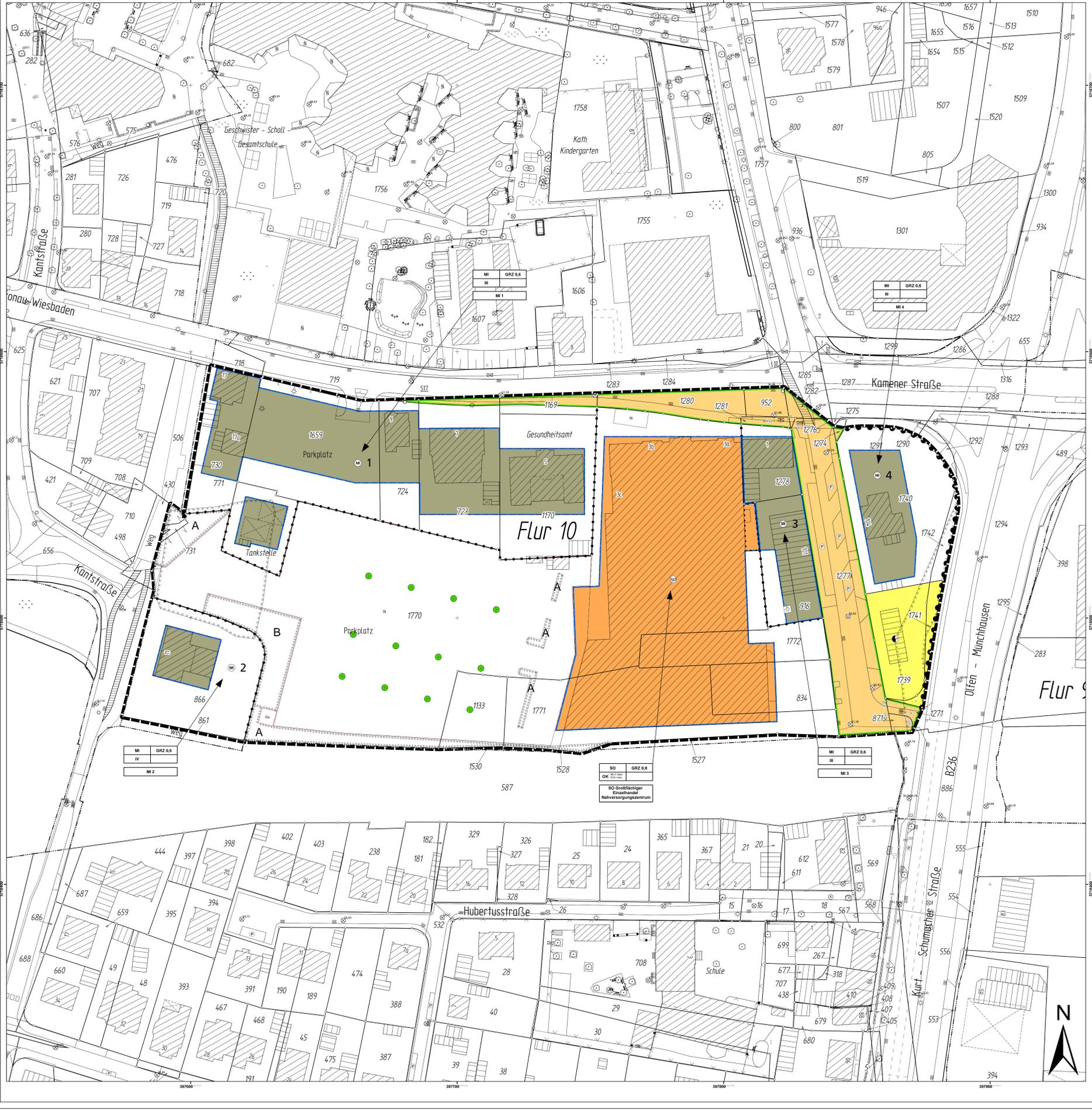
1. Im Bereich der Stellplätze des Sondergebietes SO sind zwölf großkronige Einzelbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Art ist mit der Stadt Lünen, Abteilung Stadtgrün, abzustimmen. Die Pflanzarbeiten müssen jeweils mind. fünf qm groß sein. Um Stammschäden zu vermeiden, ist ein entsprechender Anfahrtschutz (z. B. Baumbügel) einzupflanzen.

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

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

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

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



Legende

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 bis § 21a BauNVO)

MI Mischgebiete

SO Sondergebiete

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

TH Traufhöhe

OK Höhe der Oberkante

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.2.1 Mischgebiete Baufenster (überbaubare Flächen) (§ 6 BauNVO)

1.4 Sondergebiete

1.4.1 Sondergebiete

1.4.2 Sondergebiete Baufenster (überbaubare Flächen)

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

6.4 Einbahn- 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)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

7.1 Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

7.2 Trafostation

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

13.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BaunVO Nr. 1 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)

15.6 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB, §§ 19, 24, 25 und Abs. 6 BauGB)

15.12 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

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

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 9 BauGB)

15.20 nicht überbaubare Grundstückfläche

Hinweise

1. Bodenfunde
Bei Bodenergründungen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02306 / 1041459) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520; E-Mail: lwl-archaologie-olpe@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverbund Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Werden bei Bauarbeiten Boden- oder Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Behörde des Kreises Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten) einzuschalten. Die zuständige Behörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

3. Anfallender Bodenabwusch ist, soweit er nicht zum Wiedereinbau geeignet ist oder einer anderen Verwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.

4. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenabwusch ist nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes wiederzuververwerten.

5. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe Baustoffe, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z. B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerfüllungen) ist gemäß § 8 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.

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

7. Die im Plangebiet dargestellten Höhen sind Bestandsdaten.

8. Immissionschutz
Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Sondergebietes SO ist sicherzustellen, dass folgende Sachverhalte festgeschrieben / überprüft 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.

Lüftungsanlagen und Kühlaggregate:
Bei der Ausführungsplanung der Lüftungsanlagen und Kühlaggregate sind folgende Schallleistungen verbindlich zu beachten:
Für die Gesamtheit des Verflüssigers (insgesamt 1 Verflüssiger mit 10 Ventilatoren) wird ein höchstzulässiger Schallleistungspegel von $L_{w} \leq 71$ dB(A) (einzeltonfrei) gemäß Definition der Richtlinie DIN 45681 angesetzt.

Haustechnische Klima- und Lüftungsgeräte:
Folgende Schallleistungen werden angesetzt und sind verbindlich zu beachten:
- Ansaug- bzw. Fortluftöffnung LWA = 70 dB(A)
- Außen- Fortluftanschluss RLt-Gerät LWA = 64/65 dB(A)
- Gehäuseabstrahlung RLt-Gerät LWA = 75 dB(A)
- Kleinkältergeräte LWA = 65 dB(A)

9. 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 Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung,
- der Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 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 Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 30.11.2010 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (Niederschrift Nr. 7/2010) Lünen, 01.12.10	Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 11.02.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. (Niederschrift Nr. 1/2014) Lünen, 12.02.14
Der Bürgermeister i.V. M. Buckefeld Beigordener	Der Bürgermeister i.V. M. Buckefeld Beigordener
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 14.02.2014 bis einschließlich 14.04.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 19.09.2014 bis einschließlich 10.10.2014 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen.
Lünen, 27.01.2015 gez. Bensch Sachbearbeiter/in	Lünen, 27.01.2015 gez. Bensch Sachbearbeiter/in
Der Rat der Stadt Lünen hat am 18.12.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss vom 18.12.2014 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 20.01.2015 ertübtlich bekannt gemacht worden.
Lünen, 27.01.2015 gez. Stodillick Bürgermeister	Lünen, 27.01.2015 gez. Stodillick Bürgermeister
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Stand der Planunterlagen: 01.01.2013	
Lünen, 26.01.2015 Abteilung Vermessung gez. Wagner Städtischer Vermessungsrat	Rechtskraft, 20.01.2015

2. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 204

"Nahversorgungszentrum Viktoriastraße"

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom September 2014.

Maßstab 1:500