

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)		
		Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

<p>1.</p>	<p>Regionalverband Ruhr, Referat 15 Regionalplanungsbehörde, Stellungnahme vom 20.09.2019</p> <p>(...) In den Prozess zur Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel der Stadt Lünen sind wir über die Teilnahme an begleitenden Arbeitskreisen einbezogen worden, wofür wir uns bedanken. Der nun vorgelegte Entwurf findet unsere volle Zustimmung.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Zentrale Versorgungsbereich STZ Brambauer zum Teil und der Standortbereich der Einzelhandelsagglomeration Kupferstraße komplett innerhalb eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) auf Grundlage des aktuell geltenden Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – liegt. Dies könnte in Verbindung mit Ziel 6.5-1 des LEP NRW derzeit noch einer Erweiterung oder Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe entgegenstehen.</p> <p>Seit dem Erarbeitungsbeschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr vom 06.07.2018 befindet sich der Regionalplan Ruhr im Erarbeitungsverfahren. Im weiteren Verfahrensverlauf sind die in Aufstellung befindlichen Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 4, § 4 Abs. 1 ROG).</p> <p>Im Entwurf des Regionalplans Ruhr sind die betroffenen Bereiche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) vorgesehen, so dass die Weiterentwicklung des Einzelhandelsbesatzes nach Inkrafttreten des Regionalplans Ruhr voraussichtlich im Einklang mit der zeichnerischen Festlegung in Kombination mit Ziel 6.5-1 des LEP NRW stehen wird.</p> <p>Daneben empfehlen wir, die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze aus Kapitel 1.11 des Regionalplans Ruhr noch nicht im Kapitel 2.2 des Master-</p>	<p>Nach Inkrafttreten des Regionalplans Ruhr werden die Abgrenzungen voraussichtlich im Einklang mit der zeichnerischen Festlegung in Kombination mit Ziel 6.5-1 des LEP NRW stehen.</p> <p>Der entsprechende Textteil im Entwurf des Masterplans Einzelhandel Lünen (Kapitel</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
------------------	--	---	---

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)		
		Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung

	plans zu zitieren, da sich hier aller Voraussicht nach im Laufe des Verfahrens noch Änderungen ergeben werden.	2.2, S. 15 ff unter Verweis auf die Internetseite des RVR https://www.rvr.ruhr/themen/regionalplanung-regionalentwicklung/regionalplan-ruhr/ herausgenommen.	
2.	<p>Handelsverband NRW Westfalen-Münsterland e.V., Stellungnahme vom 18.10.2019</p> <p>(...) Aus Sicht des Handelsverbandes Westfalen-Münsterland sind Inhalt, Annahmen und Empfehlungen des Entwurfs grundsätzlich zu begrüßen, wenn sie auch an der einen oder anderen Stelle gegebenenfalls als zu stringent gewertet werden könnten. Zur Durchsetzung des allgemeinen Ziels des Schutzes und Erhalts zentraler Strukturen sind sie gleichwohl als sinnvoll anzusehen.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>Die einleitenden Angaben insbesondere zu übergeordneten Zielaussagen, zur Regionalplanung und zur Methodik (Seiten 9 – 31) geben die aktuelle Situation korrekt und vollständig wieder.</p> <p>Die Ausführungen zu übergeordneten standortrelevanten Rahmenbedingungen (Seiten 31 – 46) basieren auf Fakten und Tatsachen, entsprechen der tatsächlichen Situation und enthalten diesseits vollständig geteilte Informationen zum Online-Handel und zur Entwicklung der Nahversorgung.</p> <p>Die Feststellungen zum Einzelhandelsangebot in Lünen (Seiten 47 – 69) sind, soweit dies von hier aus nachvollzogen werden kann, vollständig und geben die tatsächliche Situation korrekt wieder. Das hierzu gezogene Fazit (Seiten 67 – 69) zeigt, dass Lünen insgesamt auch auf Grund der stringenten Handhabung des bisherigen Masterplans Einzelhandel und der in den letzten Jahren umgesetzten Maßnahmen gut dasteht.</p> <p>Die beschriebenen Entwicklungsperspektiven (Seiten 70 – 77) basieren auf kor-</p>		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)	Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung

	<p>rekten Zahlen und Annahmen und werden diesseits unterstützt.</p> <p>Das auf den Seiten 78 – 97 dargestellte Konzept des Masterplan Einzelhandel Lünen (Leitbild, Entwicklung, Struktur) berücksichtigt die tatsächlichen örtlichen und strukturellen Gegebenheiten, beinhaltet maßgebliche Angaben zur Entwicklung einer Digitalisierungsstrategie (Seiten 83, 84) und enthält nachvollziehbare Angaben zur Standortstruktur (Seiten 86, 87).</p> <p>Die Hinweise zur Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und zur Verhinderung konterkariender Planungen (Seiten 84, 85) sind stadtentwicklungspolitisch nachvollziehbar und schließen gleichwohl eine absatzwirtschaftliche Entwicklung sich neu etablierender Formate nicht grundsätzlich aus.</p> <p>Die vorgenommene Unterteilung in Zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte, Grundversorgungsstandorte und Fachmarktstandorte (Seiten 88 – 97) entsprechen der realen Struktur der Stadt Lünen, spiegeln sowohl den tatsächlich vorhandenen als auch die zu erwartende Entwicklung des Einzelhandelsbestands nachvollziehbar und berücksichtigenswert wieder.</p> <p>Die Empfehlungen zu den Entwicklungsbereichen des Lünener Einzelhandels (Seiten 98 – 126) sind nachvollziehbar und werden diesseits unterstützt.</p> <p>Der Inhalt der vorgeschlagenen Lünener Sortimentsliste (Seiten 127 -139) ist angesichts der tatsächlichen Einzelhandelssituation nachvollziehbar, auch wenn durch die Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente die Tendenz verstärkt wird, solche Sortimente, die aus städtebaulicher und absatzwirtschaftlicher Sicht noch in Zentren wünschenswert wären (z.B. Lampen und Leuchten), zukünftig nicht mehr in Zentren ansiedeln zu können.</p> <p>Die im Entwurf auf den Seiten 140 – 155 dargestellten Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung sind nachvollziehbar, stellen einen handhabbaren Rahmen für politische Entscheidungen dar und entsprechen den aktuellen rechtlichen Anforderungen.</p>		
--	--	--	--

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)	Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung

	<p>Die Vorschläge zur Begründung der Bagatallgrenze (Seiten 140 – 141) sind insgesamt nachvollziehbar, auch wenn eine gerichtsfeste Herleitung gerade dieser Grenze nicht ohne weiteres ersichtlich ist. Allerdings ist gerade angesichts sich neu entwickelnder Formate (z.B. mixed used) und bereits vorhandener Strukturen (z.B. Tankstellenshops oder Hofmärkte) eine feste Verkaufsflächengrenze sinnvoll, wenn man sich dann auch strikt daran hält. Die Empfehlung, diese Grenze insbesondere bei gehäufte Form oder Agglomerationen nicht auf mehrere Betriebe am selben Standort anzuwenden (Seite 141) wird diesseits vollständig geteilt.</p> <p>Die Herleitung und Begründung der Steuerungsgrundsätze und –regeln (Seiten 142 – 153) orientieren sich an den allgemeinen rechtlichen Vorgaben und den gesetzgeberischen Zielen der Bauleitplanung, sind insgesamt nachvollziehbar und begrüßenswert und dienen einer praktikablen und sinnvollen Lenkung der bestehenden und zukünftigen Einzelhandelsstruktur in der Stadt Lünen. Bei konsequenter Handhabung geben diese Grundsätze und Regeln allen Akteuren Planungssicherheit für bestehenden und zu entwickelnden Einzelhandel. Ob und inwieweit auch die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortiment räumlich gelenkt werden sollte (Seiten 150, 151) kann zwar einerseits als diskussionswürdig angesehen werden, widerspricht aber keinen gleich- oder höherwertig einzustufenden Interessen, zumal durch die vorgeschlagene Regelung ein Vorhaben auch außerhalb von Zentren ausdrücklich nicht ausgeschlossen wird. Zudem ist gerade unter Hinweis auf die auch bei nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel begrenzt zulässigen Randsortimente eine schützende Steuerung von weniger gutachterlich feststellbaren als tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen der Randsortimentsangebote auf klein- und mittelständisch strukturierte Angebote in den Zentren als sinnvoll anzusehen.</p>	<p>Die Bagatellgrenze soll einer ersten Bewertung von Vorhaben dienen. Da damit kein Anlagentyp i.S.d. BauNVO definiert wird, darf die Bagatellgrenze nicht in textliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan übernommen werden. Ein entsprechender Hinweis wird im Masterplan (S. 141) ergänzt.</p> <p>Der Grundsatz 3 wird hinsichtlich des Regel-Ausnahme-Prinzips entsprechend angepasst. (Regel-Tatbestand: großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel an Sonderstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche; Ausnahme: großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel in zentraler Versorgungsbereichen). Die Intention der Einzelhandelssteuerung bleibt dadurch erhalten.</p> <p>siehe auch Stellungnahme der IHK zu Dortmund (8).</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
3.	<p>Wirtschaftsförderungszentrum Lünen GmbH, Stellungnahme vom 17.10.2019</p> <p>Nach Durchsicht des Entwurfs zum Masterplan Einzelhandel wird dieser aus Sicht der Wirtschaftsförderung grundsätzlich begrüßt. Allerdings regen wir an, die Situation des Einzelhandelsstandortes Bebelstraße / Gefromm zu überprü-</p>	<p>Der Standort Bebelstraße wurde im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel geprüft und im Rahmen der Sitzung des</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine nochmalige</p>

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)	Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung

	<p>fen.</p> <p>Dieser Einzelhandelsstandort wird als „Sonstiger Standort“ des Lebensmittelhandels qualifiziert und den Grundversorgungsstandorten zugeordnet. Unter 6.5-7 der Ziele und Grundsätze des LEP NRW ist festgelegt, dass außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen die Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Schutz genießen, zu begrenzen sind. Ausnahmsweise können geringfügige Erweiterungen ermöglicht werden, wenn dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgen. Unabhängig davon, dass wir der Auffassung sind, dass eine Einordnung dieses Standortes als Grundversorgungsstandort nicht den örtlichen Gegebenheiten gerecht wird, sehen wir darin die Grundlage, dem neu errichteten Aldi eine Erweiterung zu ermöglichen. Eine Begrenzung des an diesem Standort verorteten Aldi auf maximal 800 qm Verkaufsfläche hätte aus Sicht der Wirtschaftsförderung darüber hinaus den negativen Effekt, dass Kaufkraftabflüsse im Bereich des kurzfristigen täglichen Bedarfs insbesondere in Richtung des neu errichteten Aldi-Standortes in Dortmund-Derne verstärkt werden würden.</p>	<p>3. Lenkungskreises am 07.11.2019 erneut diskutiert.</p> <p>Aufgrund der Lage des Standortes in Siedlungsrandlage, im Gewerbegebiet und aufgrund der räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Lünen-Süd wird der Standort als Grundversorgungsstandort eingestuft. Da der Standort aufgrund der räumlichen Nähe zum Stadtteilzentrum Lünen-Süd in erheblichem Maße auch auf Kaufkraft ausgerichtet ist, die dem Versorgungsgebiet des zentralen Versorgungsgebietes zuzurechnen ist, ist eine Ausnahme im Sinne von Ziel 6.5-7 kritisch zu sehen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bzw. des Bauplanungsrechtes eine betreiber- oder betriebstypenorientierte Betrachtung verbietet. Vielmehr sollen Entwicklungen vor dem Hintergrund übergeordneter, rechtlicher Vorgaben auf städtebaulich sinnvolle Standorte gelenkt werden und somit vor allem der Sicherung und Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und einer verbrauchernahen Versorgung dienen. Darüber hinaus sind Austauschbeziehungen in Randbereichen von Kommunen aufgrund der räumlichen Nähe zu anderen Wettbewerbsstandorten zu erwarten und auch nicht zu verhindern. Ob diese in Abhängigkeit von der Verkaufsgröße in besonderem Maße verstärkt werden, ist hypothetisch.</p>	<p>ge Überprüfung des Standortes soll zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Bei der nächsten Überprüfung des Masterplans Einzelhandel in ca. drei bis fünf Jahren soll der Standort erneut betrachtet werden.</p>
--	---	--	--

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)	Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung

	<p>In diesem Zusammenhang möchten wir aus dem integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Lünen-Süd zitieren: „Ein weiterer wichtiger Versorger, der ebenfalls im Stadtteil Lünen-Süd angesiedelt ist, aber über diesen Stadtteil hinaus Versorgungsfunktionen wahrnimmt, ist der Lebensmittel-Discounter Aldi, der im Verbund mit einem größeren Getränkemarkt an der Bebelstraße angesiedelt ist.“</p> <p>Unseres Erachtens ist der Standort Bebelstraße / Gefromm vergleichbar mit dem Nahversorgungsstandort Borker Straße / Stadtteil Alstedde (derzeit Aldi). Verstärkt wird sicherlich unsere Auffassung dadurch, dass die Anbindung durch den neuen Nordtunnel der westlichen Wohngebiete des Stadtteils Lünen-Horstmar (z.B. An der Kohlenbahn) an diesen Standort verbessert wurde. Darüber hinaus sollte bereits jetzt berücksichtigt werden, dass neue Wohngebiete (Sedanstraße, Preußenhafen, Jägerstraße) mittelfristig in Lünen-Süd entstehen werden. Nicht zu vernachlässigen ist, dass der Onlinehandel im Bereich des kurzfristigen täglichen Bedarfs zunehmend an Bedeutung gewinnt. Jüngstes Beispiel ist hierfür der aggressive Markteintritt der Getränke Onlinehändler (z.B. Flaschenpost.de). Um gegen diesen Wettbewerb dauerhaft zu bestehen ist es seitens des stationären Einzelhandels erforderlich, den Kundenansprüchen entsprechende Verkaufsflächen anzubieten.</p>	<p>Es wird aus dem Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Lünen-Süd aus dem Jahr 2011 zitiert. Die Stärkung des Lebensmittel-Discounters in nicht-integrierter Lage mit Versorgungsfunktionen, die über den Stadtteil hinausgehen, ist vor dem Hintergrund des Zentrumschutzes (s. unten) eher kritisch zu bewerten.</p> <p>Der Standort Bebelstraße liegt, wie bereits erläutert im Nahbereich des Stadtteilzentrums Lünen-Süd und schließt in diesem Sinne nicht zusätzlich eine räumliche Versorgungslücke außerhalb des Einzugsgebietes des zentralen Versorgungsbereiches, sondern zielt vielmehr weitgehend auf das gleiche Einzugsgebiet ab. Das ist im Falle der Borker Straße gerade nicht so. Dieser Standort befindet sich außerhalb von Naheinzugsbereichen von zentralen Versorgungsbereichen. Sein funktionales Versorgungsgebiet umfasst Teile der Stadtteile Alstedde und Lünen Nord. Er dient damit einer ergänzenden räumlichen Versorgung. Eine Anbindung über den neuen Nordtunnel begünstigt die Erreichbarkeit des Standortes Bebelstraße aus dem Stadtteil Horstmar. Damit verbunden sind im Umkehrschluss aber auch Kaufkraftabflüssen zu Lasten der Nahversorgungszentrums in Horstmar. Das spricht vor dem Hintergrund des Zentrumschutzes zusätzlich gegen weitere Entwicklungen am Standort Bebelstraße.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)	Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung

		<p>Die Wohnungsbauentwicklungen in Lünen-Süd wurden im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel berücksichtigt. Der absehbare Bevölkerungszuwachses (geplant gemäß Masterplan Wohnen: Jägerstraße: 14 WE, Paul Gerhard Schule: 35 WE, Sedanstraße: 130 WE, Preußenhafen: 130 WE) ist vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Tragfähigkeit eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes zu gering. Im Sinne städtebaulicher Zielsetzung können sie vor allem dazu beitragen, das Einzelhandelsangebot im Stadtteilzentrum zu stärken. Aufgrund der bestehenden Situation ist hier im Weiteren zu prüfen, inwieweit Entwicklungen / Neuordnungen im Bestand im Stadtteilzentrum realisiert werden können, bevor Standorte, außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, die nicht als Nahversorgungsstandorte eingestuft werden, weiterentwickelt werden oder zusätzliche Standorte eröffnet werden.</p> <p>Im Vergleich zu anderen Warengruppen nimmt der Onlinehandel im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nach wie vor einen sehr geringen Anteil ein. Einzelne Sparten, wie der erwähnte Getränke-Onlinehändler nehmen dabei sicherlich eine Sonderstellung ein. Eine Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung und attraktive Zentren in guter, vor allem auch fußläufiger Erreichbarkeit, für möglichst viele Menschen, stellt im Sinne des Masterplans Einzelhandel ein hervorzuhebendes stadtplanerisches Ziel</p>	
--	--	---	--

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)		
		Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung

	<p>Wir regen daher an, dem geschilderten Sachverhalt derart Rechnung zu tragen, dass der Standort Bebelstraße als Nahversorgungsstandort klassifiziert wird und damit eine Erweiterung des Aldi-Marktes ermöglicht wird.</p>	<p>dar. Auch das ist ein Wunsch, der von Kunden immer wieder geäußert wird, was zeigt, dass Kundenwünsche breit gefächert sind und häufig auf die jeweiligen, individuellen Situationen ausgerichtet sind.</p> <p>Der Betreiber hat mit dem modernen und attraktiven Neubau seines Marktes auf die Wettbewerbssituation und Kundenwünsche bereits reagiert. Wieso Kundenwünschen entsprechende Verkaufsflächen zwangsläufig mit einer Erweiterung des Marktes verbunden sein müssen, ist anhand der Ausführungen nicht nachvollziehbar.</p> <p>Um als wirksame Steuerungsgrundlage dienen zu können, ist es unabdingbar, dass der Masterplan Einzelhandel in sich schlüssig ist. Das bedeutet auch, dass definierte Kriterien zur Einordnung von Standorten wie auch Regeln zur Entwicklung von Standorten für das gesamte Stadtgebiet gleichermaßen wirksam formuliert werden.</p> <p>Aufgrund der Lage des Standortes in Siedlungsrandlage, im Gewerbegebiet und aufgrund der räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Lünen-Süd wird der Standort als Grundversorgungsstandort eingestuft. Eine Entwicklung dieses Standortes über den genehmigten Bestand hinaus ist vor dem Hintergrund des Zentrumschutzes (STZ Lünen-Süd und NVZ Horstmar) sehr kritisch zu sehen. Verschärft wird eine potenzielle Gefährdung des NVZ Horstmar und des integrierten Nahversorgungsstandortes Niederaden durch die Anbindung des neuen</p>	<p>Der Anregung, den Standort Bebelstraße als Nahversorgungsstandort einzuordnen, wird nicht gefolgt.</p>
--	--	---	---

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)	Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung

	<p>Darüber hinaus schlagen wir vor, die Lünen Sortimentsliste in festgelegten Zeitabschnitten auf ihre Wirksamkeit hin zu überprüfen und dann gegebenenfalls anzupassen. Die gültige Lünen Sortimentsliste ist im Bereich zentrenrelevantes Sortiment um die Warengruppe Fahrräder und technisches Zubehör ergänzt worden. Dies ist nach unserer Auffassung erfolgt, um die im Innenstadtbereich ansässigen Fahrrad Einzelhändler zu schützen. Es zeigt sich allerdings, dass die Ansiedlungspraxis von Unternehmen mit diesen Warengruppen sich verändern und zunehmend großflächige Standorte nachgefragt werden. Um Kaufkraftabflüsse in diesem Bereich zu vermeiden, wird aus Sicht der Wirtschaftsförderungszentrum Lünen GmbH angeregt, die Sortimentsliste derart anzupassen, dass Fahrräder und technische Ausrüstungen als nicht-zentrenrelevant klassifiziert werden.</p>	<p>Nordtunnels und die damit verbundenen kürzeren Wege. Insbesondere würden auch bestehende städtebauliche Ziele zur Stärkung des Stadtteilzentrums Lünen-Süd konkurrenzlos. Darüber hinaus ist eine Entwicklung des Lebensmitteldiscounters Aldi in die Großflächigkeit mit Blick auf derzeitige Festsetzungen des Regionalplanes (GIB) nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Die Lünen Sortimentsliste 2014 umfasst als zentrenrelevantes Sortiment bereits die Sortimente „Fahrräder und technisches Zubehör“.</p> <p>Die Definition zentrenrelevanter Sortimente dient der Sicherung und Stärkung der Angebotsvielfalt in zentralen Versorgungsgebieten und nicht dem Schutz einzelner Betriebe vor Wettbewerb. So leisten die bestehenden Fahrradhändler in der Lünen Innenstadt einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes und der Attraktivität der Innenstadt. Aufgrund der bestehenden Angebotssituation ist für dieses Sortiment zudem kein nennenswertes Defizit abzulesen, vielmehr ist davon auszugehen, dass es bei einer Öffnung dezentraler Standorte für die Ansiedlung großflächiger Fahrradfachmärkte zu Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Standorte in der Innenstadt kommen wird. Im Sinne dieser städtebaulichen Zielvorstellung (insbesondere des Sicherung und Stärkung der Innenstadt) wird das Sortiment</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Lünen Sortimentsliste regelmäßig überprüft wird. Der Anregung Fahrräder und technische Ausrüstung als nicht-zentrenrelevant zu klassifizieren wird nicht gefolgt.</p>
--	---	---	--

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)		
		Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
		Fahrräder und technisches Zubehör in der Lüner Sortimentsliste als zentrenrelevant eingestuft.	
4.	<p>Stadt Hamm, Stellungnahme vom 11.10.2019</p> <p>(...) Seitens der Stadt Hamm wird die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Lünen begrüßt. Die Stadt Lünen hat per Ratsbeschluss das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) als Grundlage zukünftiger Planungsentscheidungen im Zusammenhang mit großflächigen, überörtlich bedeutsamen Einzelhandelsentscheidungen anerkannt. Damit unterstützt sie die Kooperation im Sinne einer abgestimmten Ansiedlungsplanung bei regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben in der Region.</p> <p>Durch die Ziele des Masterplans Einzelhandel der Stadt Lünen werden die Belange der Stadt Hamm nicht berührt. Daher werden zum Masterplan seitens der Stadt Hamm keine Anregungen vorgetragen.</p>		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
5.	<p>Stadt Werne, Stellungnahme vom 09.10.2019</p> <p>(...) Wir begrüßen ausdrücklich die aktive Arbeit an dem lokalen Einzelhandelskonzept als dem für die Städte und Gemeinden zentralen Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Die Einzelhandelssteuerung im regionalen Kontext wird durch die gemeinsame Arbeit der Städte in der Region innerhalb des Zusammenschlusses des Regionalen Einzelhandelskonzeptes REHK weiter gestärkt.</p> <p>Der Maserplan Einzelhandel 2019 erscheint aus Sicht der Stadt Werne plausibel begründet und methodisch gut hergeleitet. Die Belange der Stadt Werne werden durch die Konzeption nicht negativ berührt.</p> <p>Wir bitten um Zuleitung einer abschließenden Fassung des Konzeptes.</p>	Der Stadt Werne wird die abschließende Fassung des Konzepts nach Beschlussfassung	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)	Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung

		durch den Rat der Stadt Lünen zur Verfügung gestellt.	
6.	<p>Stadt Bergkamen, Stellungnahme vom 17.10.2019</p> <p>(...) Die Stadt Lünen folgt in ihrem Masterplan den landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der Selbstverpflichtung des „Regionalen Einzelhandelskonzepts östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“. Das Konzept und seine Zielaussagen sind insofern ausdrücklich zu begrüßen.</p> <p>Die Aussagen zur Nahversorgungssituation im Stadtteil Beckinghausen und die Versorgungsfunktion des Oberadener Einzelhandels für Beckinghausen sind nachvollziehbar dargestellt. Die Unterstützung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Wasserstadt Aden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ zeigt dabei die gute interkommunale Zusammenarbeit zur Verbesserung der Nahversorgung im westlichen Bereich von Oberaden und Beckinghausen.</p> <p>Weitere Anregungen und Hinweise zum vorgelegten Konzept ergeben sich nicht.</p>		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
7.	<p>Bezirksregierung Arnsberg, Stellungnahme vom 23.10.2019</p> <p>(...) An der Erstellung des Masterplans Einzelhandel 2019 der Stadt Lünen war die Bezirksregierung durch Teilnahme an den begleitenden Arbeitskreissitzungen beteiligt worden, wofür wir uns bedanken. Der nun vorgelegte Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen entspricht aus städtebaufachlicher und planungsrechtlicher Sicht vollständig den Anforderungen, die an ein solches Konzept zu stellen sind.</p> <p>Die nachfrage- und angebotsseitige Bestandsaufnahme zur aktuellen Situation des Einzelhandels in der Stadt Lünen und die Einschätzung der Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Lünen sind fachlich fundiert. Die daraus abgeleiteten Leitlinien und Steuerungsgrundsätze zur künftigen Einzelhandels- und</p>		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)	Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	<p>Zentrenentwicklung sind nachvollziehbar und begründet. Dabei können insbesondere auch die konzeptionelle Einordnung der Einzelhandelsstandorte nach funktionalen Kriterien (Standortstrukturmodell) und die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche überzeugen, ebenso wie die Definition der örtlichen Sortimentsliste.</p> <p>Ergänzend zu dieser positiven Gesamtbewertung des Masterplanes Einzelhandel 2019 wird von hier lediglich noch empfohlen, dass im Masterplan auch bereits eine erste Einschätzung aktueller Ansiedlungs-/ Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben des insbesondere großflächigen Einzelhandels auf dem Hintergrund der Zielstellungen und Vorgaben des fortgeschriebenen Masterplanes 2019 vorgenommen wird, wobei diese Einschätzung idealerweise auch eine Beurteilung der konkreten planungsrechtlichen Situation mit einschließen sollte.</p> <p>Abschließend wird darauf hingewiesen, dass für zur Genehmigung beantragte Vorhaben des großflächigen Einzelhandels eine Vorlage gem. Ziffer 5.6 des Einzelhandelserlasses NRW nicht erforderlich ist, wenn diese ihren Standort in mit der Bezirksregierung abgestimmten zentralen Versorgungsbereichen haben. Zwecks Erteilung eines entsprechenden Testats, bitte ich um Zusendung des Masterplans Einzelhandel, wenn dieser durch den Rat förmlich beschlossen wurde.</p>	<p>Der Masterplan Einzelhandel wird um das Kapitel „Baurechtsanalyse“ ergänzt. Die planungsrechtliche Situation an den Einzelhandelsstandorten gemäß Masterplan Einzelhandel wird analysiert und vor dem Hintergrund der formulierten Entwicklungsziele betrachtet.</p> <p>Der Bezirksregierung Arnsberg wird die abschließende Fassung des Konzepts nach Beschlussfassung durch den Rat mit der Bitte um Erteilung des entsprechenden Testats zugesandt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.	<p>IHK zu Dortmund, Stellungnahme vom 31.10.2019</p> <p>(...) die IHK wirkt seit Jahren im Expertenteam Einzelhandel der Stadt Lünen mit und begrüßt die Aktualisierung des Masterplans Einzelhandel, der eine gute und notwendige Grundlage zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Lünen und zur Steuerung einer städtebaulich zielführenden Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bildet.</p> <p>Im Grundsatz trägt die IHK den Masterplan und seine inhaltlichen Bausteine mit.</p>		<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)	Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	<p>Einige Fragen und Anmerkungen zu einzelnen vorgeschlagenen Regelungen ergeben sich dennoch.</p> <p>Seite 95 - Nahversorgungsstandorte und Grundversorgungsstandorte Die Rewe-Märkte an der Kurt-Schumacher-Straße und Viktoriastraße werden als Nahversorgungsstandorte eingestuft und sollen nach den Vorstellungen des Masterplans ein „bauplanungsrechtliches Schutzgut“ darstellen. Beide Betriebe liegen knapp außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) „Hauptzentrum Innenstadt“. Aus Sicht der IHK spricht nichts gegen diese Funktionszuweisung.</p> <p>Der Edeka-Markt an der Kamener Straße und das Kaufland-SB-Warenhaus an der Merschstraße, die ähnlich angrenzend an das Hauptzentrum lokalisiert sind wie die beiden zuvor genannten Rewe-Märkte, werden lediglich als „sonstige Grundversorgungsstandorte“ (Seite 96) eingestuft und sollen keinen bauplanerischen Schutz genießen, obwohl sie beide – wie die Rewe-Betriebe – eine funktionale Ergänzung für das Hauptzentrum erfüllen (Seite 98). Sie genießen damit lediglich Bestandsschutz und hätten keine Entwicklungsmöglichkeiten. Die IHK plädiert nicht für eine Neuansiedlung weiterer Betriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesen Standorten, da sie nicht in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind. Eine gewisse Entwicklung der bestehenden Betriebe, die über den reinen Bestandsschutz hinausgeht, sollte aber zukünftig möglich sein.</p> <p>Seite 98 - Tabubereiche Die IHK wirft die Frage auf, ob es sinnvoll und städtebaulich erforderlich ist alle Standorte, die nicht Bestandteil von sogenannten Entwicklungsbereichen sind, „automatisch“ zu Tabu-Bereichen zu erklären.</p>	<p>Beide Standorte (Edeka und Kaufland) sind mit Bebauungsplänen belegt: Bebauungsplan Lünen Nr. 209 „Kamener Straße“ und Lünen Nr. 184 „Mersch“. Darin wird den Märkten ein Entwicklungsspielraum eingeräumt, der vor dem Hintergrund städtebaulicher Zielvorstellungen als angemessen angesehen wird.</p> <p>Im Sinne eines stringenten und in sich schlüssigen Konzeptes ist die Erklärung von Tabubereichen eine konsequente Folgerung aus der Definition von Entwicklungsbereichen, d.h. Standorten, wo im Sinne des Masterplans Einzelhandelsentwicklungen (Ansiedlungen, Veränderungen bestehender Betriebe) stattfinden können. Mit einer</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Entwicklung im Rahmen des bestehenden Planungsrechts ist möglich.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Strategie des Masterplans wird beibehalten. Die Formulierung wird jedoch angepasst.</p>

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)	Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung

	<p>Seite 123 - 3. Absatz Die IHK begrüßt die Klarstellung, dass es bei integrierten Nahversorgungsstandorten nicht um einen Wettbewerbsschutz bestehender Einzelhandelsbetriebe oder Anbieter geht und die Erläuterungen, wie die Schutzwürdigkeit bei Neuan siedlungen von Wettbewerbern in integrierter Lage zu interpretieren ist.</p> <p>Seite 141 – Bagatellgrenze Die IHK begrüßt ausdrücklich die Einführung einer Bagatellgrenze von maximal 150 qm Verkaufsfläche.</p> <p>Seite 144 – „städtebaulich sinnvoller Nahversorgungsstandort“ Die sehr dezidierten Kriterien für einen „städtebaulich sinnvollen Nahversorgungsstandort“ führen im Ergebnis dazu, dass derzeit faktisch kein neuer Standort entwickelt werden könnte, weil kein Standort – selbst in unterversorgten Siedlungsräumen – alle aufgeführten Kriterien (und in ihrer Kombination) erfüllen würde. Es stellt sich die Frage, ob mit diesen Kriterien ein Beitrag zur Schließung von Versorgungslücken in Lünen geleistet werden kann.</p> <p>Am Beispiel der Nahversorgungssituation in Wethmar (Seite 217 f.) kann das verdeutlicht werden. Die Einwohnerzahl dort beträgt gegenwärtig 4.699 Personen. Durch Wohnbautätigkeit werden zwischen 475 bis 570 Einwohner hinzukommen. Mithin sind in Wethmar mehr als 5.000 Einwohner zu versorgen. Rein rechnerisch wäre die erforderliche „Mantelbevölkerung“ für den Betrieb eines 1.000 qm großen Lebensmittelmarktes vorhanden.</p> <p>Aber selbst wenn man einen siedlungsräumlich integrierten Vorhabenstandort in Wethmar finden würde, wäre die Realisierung eines Marktes nach den Regeln des Masterplans nicht möglich.</p>	<p>Formulierung ohne den „harten“ Begriff „Tabubereich“ wird die Strategie der Ziele und Grundsätze des Masterplans an der zitierten Stelle künftig verdeutlicht. Der Bericht wird an der entsprechenden Stelle angepasst.</p> <p>Das oberste städtebauliche Ziel im Sinne der Baugesetzgebung sowie des Masterplans Einzelhandel ist die Sicherung und Stärkung zentraler Versorgungsbereiche. In diesem Sinne sollte ein zusätzlicher (Nahversorgungs-) Standort nicht auf Kaufkraft angewiesen sein, die einem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen ist, da hier in Folge ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen voraussichtlich nicht ausgeschlossen werden können.</p> <p>Im Falle von Wethmar ist ein räumliches Versorgungsdefizit bekannt und auch benannt, so dass die Zielsetzung des Masterplans Einzelhandel einer Schließung der räumlichen Versorgungslücke, auch unter</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Erläuterungen zur Operationalisierung der Nahversorgungsfunktion in Grundsatz 1 überarbeitet wurden.</p>
--	---	---	---

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)	Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung

	<p>Würde man die unter Grundsatz 1 (Seite 143 f.) genannten Kriterien für einen „städtebaulich sinnvollen Nahversorgungsstandort“ anlegen, könnte ein entsprechendes Vorhaben in Wethmar zur Schließung der Versorgungslücke demnach nicht realisiert werden, weil die 600 m-Iso-Distanz des Vorhabens die entsprechende Iso-Distanz der Anbieter im benachbarten Nahversorgungszentrum Münsterstraße um mehr als 10 % überschreiten würde.</p> <p>Ein 1.000 qm großer Vollsortimenter würden einen Jahresumsatz von durchschnittlich etwa 4,6 Mio. € erzielen. Im Stadtteil Wethmar stehen 10,8 Mio. € Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel sowie 1,8 Mio. € für Gesundheits- und Körperpflegeartikel zur Verfügung. Rein rechnerisch würde der Anteil des Marktes an der Kaufkraft von 12,6 Mio. € über 36 % betragen, was dem Orientierungswert für eine verträgliche Kaufkraftabschöpfung (Seite 144) entsprechen würde.</p> <p>Fazit: Sowohl eine ausreichende Bevölkerungszahl als auch eine verträgliche Kaufkraftabschöpfung wäre durch die Ansiedlung eines Vorhabens in Wethmar gewährleistet. Eine Ansiedlung würde jedoch an der Überschreitung der Iso-Distanzen des Nahversorgungszentrums Münsterstraße mit dem Vorhaben scheitern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Nahversorgungszentrum Münsterstraße bereits jetzt einen Teil der Kaufkraft der Wethmarer Bürger abschöpft. Die offensichtliche Versorgungslücke in Wethmar könnte auf der Basis der Regeln des Masterplans nicht geschlossen werden.</p>	<p>Berücksichtigung künftiger Wohnungsbauentwicklungen, grundsätzlich nicht entgegensteht bzw. entgegenstehen sollte, wenn die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an einem städtebaulich sinnvollen Standort realisiert werden kann. Dies wurde im Rahmen der begleitenden Lenkungsgruppe ebenfalls ausdrücklich betont. Gleichwohl hat sich die Suche nach einem geeigneten Standort bislang als äußerst schwierig erwiesen. Dabei müssen künftige Entwicklungen den Schutzstatus des Nahversorgungszentrums Münsterstraße / Wethmar berücksichtigen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurden die Erläuterungen zur Operationalisierung der Nahversorgungsfunktion in Grundsatz 1 überarbeitet und dabei insbesondere der Anregung der IHK folgend der Passus „keine mehr als unwesentliche (>10%) Überschneidung der 600 m-Isodistanz mit der 600 m-Isodistanz des zentralen Versorgungsbereiches besteht“ herausgenommen. Wichtig für die Entwicklung eines zusätzlichen Standortes in Wethmar wie auch ggf. an anderen Standorten in Lünen ist, dass eine zusätzliche Ansiedlung eines Marktes unter Anwendung der genannten Kriterien nur dann befürwortet werden kann, wenn es sich um einen räumlich unterversorgten Bereich außerhalb des Nahbereichs eines zentralen Versorgungsbereiches handelt. Das funktionale Versorgungsgebiet eines potenziellen Vorhabens ist dabei unter Be-</p>	
--	---	--	--

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)	Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung

	<p>Der IHK erscheint eine Einzelfalluntersuchung, wie sich ein neuer Nahversorgungsstandort auf das Nahversorgungszentrum Münsterstraße auswirkt angemessener, als die Vorgabe eines Prozentwertes der Überschneidung von Iso-Distanzen.</p> <p>Seite 150 – Grundsatz 3 Aus Sicht der IHK entspricht dieser Grundsatz nicht der Realität und geübten Praxis der Steuerung von Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Gemäß Punkt 3.1 sollen diese Betriebe in Zentren gelenkt werden, wenn sie bestimmte Bedingungen erfüllen. Das wird als Regel-Tagbestand postuliert. Im Punkt 3.2 wird konzidiert, dass diese Betriebe aufgrund ihrer hohen Flächenbedarfe eigentlich nicht in Zentren, wie</p>	<p>rücksichtigung der siedlungsräumlichen Strukturen und ggf. zu berücksichtigender Wohnungsbauentwicklungen zu definieren und somit nicht gleichzusetzen mit einer 600 m-Isodistanz um den Vorhabenstandort. Die Entscheidung zur Durchführung einer Einzelfallbetrachtung anhand einer Wirkungsanalyse, sollte nicht dazu dienen, die Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandels zu untergraben, sondern vor allem eine Grundlage für ein bauleitplanerisches Verfahren darstellen. (vgl. dazu auch Grundsatz 1, Erläuterungen: „Im Einzelfall ist – initiiert durch die Stadt Lünen – im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsstudie i. S. v. § 11 (3) BauNVO nachzuweisen, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung nicht zu erwarten sind.“)</p> <p>Die Hinweise der IHK sind nachvollziehbar. Der Grundsatz 3 wird hinsichtlich des Regel-Ausnahme-Prinzips entsprechend angepasst. (Regel-Tatbestand: großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel an Sonderstandorten außerhalb zentraler Versor-</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass Grundsatz 3 angepasst wird.</p>
--	--	--	--

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)	Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	<p>unter 3.1 als Regel gefordert, integriert werden können. Nach dem Verständnis der IHK und der geübten Praxis in nahezu allen Gemeinden ist dies der eigentliche Regel-Tatbestand. In 3.2 wird allerdings eine Ansiedlung dieser Betriebe außerhalb der Zentren an ausgewiesenen Fachmarktstandorten als <u>Ausnahme</u> vorgegeben. Im realen Ansiedlungsgeschehen in den Gemeinden ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment in einem ZVB die Ausnahme.</p> <p>Die IHK plädiert dafür, den Grundsatz 3 realitätsnäher und praxisorientierter zu formulieren, wie z. B. im Masterplan Einzelhandel Dortmund (Grundsatz 3, Seite 103). Außerdem hat die IHK Zweifel, ob auch Ansiedlungen <u>kleinflächiger</u> Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten räumlich gelenkt werden müssen.</p> <p>Seite 153 – Grundsatz 6 Die IHK hält die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment für überzogen. Es stellt sich außerdem die Frage einer nachvollziehbaren städtebaulichen Rechtfertigung dieser weit über die vom Gesetzgeber vorgegebenen Steuerungsregeln hinausgehende „Sonderregelung“ für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit den o. g. Kernsortimenten.</p> <p>Seite 153 – Grundsatz 7 Eine Erläuterung, wie der Begriff „Bestandsschutz“ im vorliegenden Masterplan Einzelhandel inhaltlich gefüllt und interpretiert werden muss, wäre hilf-</p>	<p>gungsbereiche; Ausnahme: großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel in zentraler Versorgungsbereichen). Die Intention der Einzelhandelssteuerung bleibt dadurch erhalten.</p> <p>Auch für kleinflächige Betriebe bis 800 m² Verkaufsfläche mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gilt hierbei, dass ein mögliches zentrenrelevantes Randsortiment dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein muss¹. Eine Massierung entsprechender Ansiedlungen des kleinflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels ist auch bei einer generellen Zulässigkeit unter wirtschaftlichen Aspekten in der Realität <u>nicht</u> zu erwarten. Aufgrund der anteilig wie absolut geringen Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente in solchen Betrieben wie auch des typischerweise qualitativ eher niedrigen Niveaus kann für die Stadt Lünen ausgeschlossen werden, dass diese – auch in summarischer Betrachtung – ein erhebliches Gewicht erlangen und den Zielen des Masterplans Einzelhandel Lünen zuwiderlaufen.</p> <p>Grundsatz 6.1. wurde daher gestrichen und die Erläuterung in Grundsatz 3 ergänzt.</p> <p>Eine Erläuterung wird ergänzt.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass Grundsatz 6.1 gestrichen und eine entsprechende Erläuterung in Grundsatz 3 ergänzt wird.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass</p>

¹ Hiervon ist in der Regel dann auszugehen, wenn ein Verkaufsflächenanteil von 10 % nicht wesentlich überschritten wird.

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)	Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	reich. Generelle Anmerkung: In dem Entwurf fehlt der Hinweis auf und die Erläuterung der Arbeit des Expertenteams Einzelhandel Lünen. Der Arbeitskreis des REHK hingegen wird auf Seite 18 kurz vorgestellt.	Ein entsprechender Hinweis wird ergänzt.	eine Erläuterung ergänzt wird. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass ein entsprechender Hinweis in Kapitel 10.7 ergänzt wird.
	<p>Von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Dortmund, Stellungnahme vom 11.10.2019 • Stadt Waltrop, Stellungnahme vom 17.10.2019 • Kreis Unna, Stellungnahme vom 04.10.2019 <p>sind keine Anregungen oder Bedenken zum Entwurf der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel vorgetragen worden.</p>		
Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019			
1.	<p>Bürgerin 1, Stellungnahme vom 19.09.2019</p> <p>Ich hätte einen Vorschlag bzgl. unserer Innenstadt. Wie wäre es, wenn die Stadt Lünen mal die Ladenmieten senken würde, dann bekämen wir auch schöne Geschäfte und nicht immer nur Ketten wie z.B. haufenweise Telefonläden und Brillengeschäfte. Wir haben nur ein vernünftiges Schuhgeschäft, welches Markenschuhe führt, nur die Verkäuferinnen dort sind sehr unfreundlich, weshalb ich schon seit Jahren in anderen Städten oder online Schuhe kaufe. Ich habe nach Weltbild und nach Depot geschrieben, um diese für Lünen zu motivieren, beide lehnten den Standort Lünen wegen der Kosten ab, das sollte einem zu denken geben. Warum haben Unna und Kamen diese Geschäfte?</p>	<p>Der Masterplan Einzelhandel hat eine rahmensetzende Funktion. Insbesondere wird damit das Ziel verfolgt, die städtischen Zentren (zentrale Versorgungsbereiche) und ergänzende Standorte (Nahversorgungsstandorte, Fachmarktstandorte) zu sichern und zu stärken. Der Masterplan Einzelhandel greift nicht in den Wettbewerb ein. Die Stadt Lünen hat keine direkten Einflussmöglichkeiten auf die Ladenmieten privater Eigentümer.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)	Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung

<p>2. Interessensgemeinschaft Lünen-Süd e.V., Stellungnahme vom 27.09.2019</p> <p>Die IGS hat in ihrer Hauptversammlung am 17.09.2019 den Masterplan Einzelhandel in gut besuchter Mitgliederrunde diskutiert und möchte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Im Laufe der letzten Jahre haben sich die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs auf zwei Pole konzentriert mit dem REWE im Süden und dem Penny im Norden der Jägerstraße.</p> <p>Der Standort Bebelstraße funktioniert im Bereich Kreuzung Jägerstraße bis zum Lindenplatz ohne Leerstände, sieht man von der Sparkasse in Höhe Walbaum mal ab.</p> <p>In der anderen Richtung hat sich der Standort Getränke Paradies Gefromm mit dem neuen Aldi, der am 10.10.2019 eröffnen wird, neu aufgestellt. Die Lünen Süder Bürger und Kaufleute nehmen diesen Standort als Solitärstandort, wie er im Gutachten beschrieben wird, nicht wahr. Durch die Struktur der Bebelstraße und der Jägerstraße insgesamt, fügt sich dieser Standort seit 1989</p>	<p>Zur Einordnung und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs werden in der Rechtsprechung und in der Fachliteratur funktionale und städtebauliche Kriterien definiert (siehe dazu auch Kapitel 7.3.1 im Masterplan Einzelhandel). Mit einer linearen Ausdehnung von nahezu einem Kilometer weist das Stadtteilzentrum entlang der Jägerstraße bereits eine beachtliche Länge auf. Eine Zweipoligkeit ergibt sich dabei funktional und räumlich vor allem aufgrund der funktionstragenden Magnetbetriebe Rewe und Penny. Eine Unterbrechung zentrenrelevanter Nutzungen stellt dabei sicherlich die Ziethensiedlung dar. In diesem Bereich dominieren Wohnnutzungen und einseitig, sehr eingeschränkt, ergänzende Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistung). Die städtebauliche und funktionale Einheit des zentralen Versorgungsbereiches durch geeignete Maßnahmen (u.a. Nutzungsmischung, Gestaltung) künftig zu stärken ist eine Empfehlung zur Umsetzung des Masterplans Einzelhandel sowie des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.</p> <p>Räumlich abgesetzt vom definierten Stadtteilzentrum, am Siedlungsrand sowie im Kontext gewerblicher Nutzungen befindet sich der Standort Bebelstraße, der im Sinne der Stand-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Dem Wunsch dem Standort Bebelstraße weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, wird nicht gefolgt.</p>
--	---	--

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)		
		Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung

	<p>voll in die Struktur in Lünen Süd ein.</p> <p>Die Gahmener Bürger kaufen zu großen Teilen in Lünen-Süd ein. Dies hat auch der Gutachter bestätigt.</p>	<p>ortkriterien gemäß Masterplan Einzelhandel als Grundversorgungsstandort eingestuft wird. Es handelt sich hier um einen vor allem auch autokundenorientierten Standort in einer nicht-integrierten Lage.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist unbestritten, dass der Lebensmittelmarkt am Standort Bebelstraße einen Teil der Versorgungsstruktur im Stadtteil darstellt und einen Beitrag zur Versorgung im Stadtteil Lünen Süd insgesamt leistet. Im Rahmen des Masterplans Einzelhandel, der ein städtebauliches Konzept darstellt, sind jedoch unter städtebaulichen Gesichtspunkten differenzierte Betrachtungen von Standorten bzw. Standorttypen unabdingbar. Dabei geht es nicht um einen Wettbewerbsschutz, sondern um die Umsetzung städtebaulicher Ziele.</p> <p>Ebenso unbestritten ist die Tatsache, dass Bürger aus Gahmen u.a. in Lünen-Süd einkaufen, da es in Gahmen keinen Nahversorger gibt.</p> <p>Dennoch ist zu betonen, dass bei einer kompletten Neubewertung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Bebelstraße heute nicht mit den Zielen und Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel bzw. den landesplanerischen Vorgaben vereinbar wäre, da er nicht vorrangig der Nahversorgung dient, sondern eine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus entwickelt. Zudem wären negative städtebauliche bzw. schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (insbesondere Stadtteilzentrum Lünen-Süd und Nahversorgungszentrum Horstmar) nicht</p>	
--	---	---	--

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)	Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung

	<p>Im Rahmen des Neubaus Aldi in Dortmund Derne in voller Größe von 1.200 qm wie zuletzt an der Viktoriastraße erbaut, befürchten wir als IGS, dass Lünen Süd an Attraktivität weiter einbüßt, falls der Aldi an der Bebelstraße nicht in gleicher Größe genehmigt wird, zumal der REWE in Derne deutlich mehr Pkw Stellplätze hat, als der Markt in Lünen Süd.</p> <p>Gleiches gilt für den Einzugsbereich Derner Straße. Hier kann der Verbraucher einmal im Auto sitzend, sich für Derne oder Lünen Süd als Einkaufsmöglichkeit entscheiden.</p> <p>Es ist dem Kunden nicht ersichtlich wieso hier differenziert werden soll. Lünen Süd insgesamt steht hier im direkten Wettbewerb.</p> <p>Durch die zahlreichen zusätzlichen Wohnbaumaßnahmen, die im Bereich Jägerstraße Richtung Derne geplant sind, der Bebauung der Fläche der Paul Gerhard Schule, dem neuen Bauriegel in der Jägerstraße in Höhe Oberbecker und den Bereich Sedanstraße und Preußenhafen, wird der Einkauf der Produkte des täglichen Bedarfes deutlich zunehmen. Ein gutes und modernes Flächenangebot ist von daher dringend erforderlich.</p>	<p>auszuschließen. In diesem Sinne ist der Markt auf den Bestandsschutz zu setzen.</p> <p>Was Verflechtungsbeziehungen mit der Nachbarkommune Dortmund (Stadtteil Derne) angeht, so ist es nicht unüblich, dass in Abhängigkeit von der räumlichen Nähe zu anderen Wettbewerbsstandorten sowie zusammenhängenden Siedlungsstrukturen hier - ungeachtet administrativer Grenzen - entsprechende Austauschbeziehungen entstehen. Der Lebensmitteldiscounter in Derne liegt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Somit bestanden hier andere Voraussetzungen für die Festlegung einer Verkaufsflächengröße. Der rechtswirksame Bebauungsplan Scha -130/1-1 setzt für den Discounter 1.000 qm VK fest. Eine Erweiterung auf 1.200 m² ist zwar seitens des Betreibers gewünscht, eine planungsrechtliche Zulässigkeit ist aber derzeit nicht gegeben. Rein wettbewerbliche Interessen, die eine Erweiterung des Marktes an der Bebelstraße begründen würden, sind nicht vereinbar mit den Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. BauGB.</p> <p>Die Schaffung eines guten und modernen Flächenangebotes unter Berücksichtigung künftiger Wohnungsbauentwicklungen steht auch im Einklang mit dem Masterplan Einzelhandel sowie weiterer städtebaulicher Planungen der Stadt Lünen (u.a. Integriertes Stadtentwicklungskonzept). Dabei wird es vor</p>	
--	---	--	--

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)	Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung

		<p>dem Hintergrund des absehbaren Bevölkerungszuwachses (geplant gemäß MP Wohnen: Jägerstraße: 14 WE, Paul Gerhard Schule: 35 WE, Sedanstraße: 130 WE, Preußenhafen: 130 WE) und einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit voraussichtlich weniger um die Neuansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes gehen als vielmehr um die Arrondierung bestehender Angebote.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen der Entwicklung des Stadtteilzentrums als multifunktionalem Mittelpunkt in Lünen Süd mit Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Freizeit, Kultur, etc. Vorrang einzuräumen. Entwicklungen außerhalb des Zentrums, die diesem Ziel entgegenstehen sind auszuschließen.</p>	
3.	<p>Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, Stellungnahme vom 20.09.2019</p> <p>(...) Zunächst begrüßen wir es, dass der aktuelle Entwurf für unsere Verkaufsstellen, Borker Straße 86, Cappenberger Straße 98 und Mengeder Straße 11 Entwicklungsperspektiven eröffnet.</p> <p>Im Hinblick auf die Einschätzung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Lünen-Süd und unserer dort angesiedelten Filiale an der Bebelstraße 163a teilen wir die Position des Gutachters jedoch nicht.</p> <p>Der Masterplan konstatiert für Lünen-Süd eine Verkaufsflächenausstattung im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel von 0,5 qm pro Einwohner (vgl. S. 59), hält jedoch korrekterweise gleichermaßen fest, dass das Stadtteilzentrum ebenfalls Versorgungsfunktion für umliegende Stadtteile übernimmt. Be-</p>	<p>Der Masterplan Einzelhandel ist kein Bedarfskonzept, sondern ein städtebauliches Konzept, welches dazu dient, den Einzelhandel vor dem Hintergrund übergeordneter städte-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Dem Wunsch, dem Standort Bebelstra-</p>

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)	Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung

	<p>trachtet man in diesem Zusammenhang das nähere Umfeld, welches nicht oder nur unzureichend mit Lebensmitteleinzelhandel ausgestattet ist, wozu unzweifelhaft Gahmen und das südliche Osterfeld gehören, reduziert sich die Verkaufsflächenausstattung im Bereich der NuG in Anbetracht der Einwohner in diesen Bereichen auf lediglich 0,35 qm je Einwohner. Damit liegt der in Rede stehende Bereich unter dem städtischen Durchschnitt von 0,44 qm je Einwohner, wobei nochmals herausgestellt werden muss, dass Lünen-Süd eines von zwei Stadtteilzentren im Stadtgebiet darstellt, welche überörtliche Versorgungsfunktion wahrnehmen soll (vgl. S. 106).</p> <p>Auch die Tatsache, dass der einzige Anbieter Penny im nördlichen Teil des STZ im Hinblick auf die Verkaufsfläche unter den heutigen Marktzutrittsgrößen liegt (so wie nahezu alle vorhandenen Discounter im Stadtgebiet) spricht nicht für ein zukunftsorientiert aufgestelltes Versorgungsangebot. Einziger zeitgemäß aufgestellter Lebensmittelanbieter ist somit Rewe in 800 Metern Entfernung.</p> <p>Die hierdurch erkennbare, nicht unbedingt starke Position von Lünen-Süd sich nochmals in der einzelhandelsrelevanten Zentralität von 0,81 im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel wider (vgl. S. 207), wobei die erklärte Zielgröße gem. Maserplan 1 (eins) beträgt (vgl. S. 74). Vor dem Hintergrund der mangelnden Entwicklungsflächen für Lebensmitteleinzelhandel im Abgrenzungsbereich des STZ Lünen-Süd kann eine solche Zentralität niemals erreicht werden und steht damit im Widerspruch zu den tatsächlichen Entwicklungsperspektiven im Stadtteil. Legt man den Berechnungen auch hier nochmals den offensichtlichen räumlichen Zusammenhang zu den Stadtteilen Gahmen und dem südlichen Osterfeld zugrunde, welche aufgrund der mangelnden Ausstattung an nahversorgungsrelevanten Betrieben eindeutig gemeinsam mit Lünen-Süd gesehen werden müssen, reduziert sich die rechnerische Zentralität des STZ innerhalb des zu versorgenden Gebietes nochmals erheblich auf einen Wert von 0,6. Die Zielgröße 1 erscheint hiermit gerade in diesem Randbereich Lünens im Übergang hin zum Oberzentrum Dortmund unerreichbar, zumal die Kaufkraftabflüsse hinüber in das dortige Stadtgebiet offensichtlich sind.</p>	<p>baulicher Ziele an sinnvolle Standorte zu lenken. So darf die Betrachtung von Ausstattungswerten nur ein Aspekt im Rahmen der Bewertung der Einzelhandelsituation bzw. der Ableitung von Handlungsbedarf für Einzelhandelsentwicklungen sein. Im Sinne des Masterplans Einzelhandel sind die Sicherung und Stärkung einer ausgeglichenen Versorgungs- und Zentrenstruktur unter Berücksichtigung der stadtentwicklungsplanerischen Ziele einzubeziehen.</p> <p>In der Darstellung der Fa. Aldi wird die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Lünen-Süd aufgeführt und gleichzeitig festgestellt, dass das Stadtteilzentrum eine übergeordnete Versorgungsfunktion (für benachbarte Stadtteile) einnehmen soll, die es jedoch nicht erfüllt. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass die übergeordnete Versorgungsfunktion im Sinne des Masterplans Einzelhandel nicht so auf das nahversorgungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel übertragen werden kann, dass das Stadtteilzentrum die gesamte Versorgung im zugeordneten Versorgungsgebiet übernehmen soll. Sondern vielmehr, dass hinsichtlich einer wohnungsnahen und weitgehend flächendeckenden Versorgung an städtebaulich sinnvollen Standorten Nahversorgungsstandorte ermöglicht werden. Von diesen dürfen jedoch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die übrige Versorgungsstruktur ausgehen.</p>	<p>ße weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, wird nicht gefolgt.</p>
--	--	---	--

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)	Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung

		<p>Bei der Herleitung eines Entwicklungsbedarfs für Lünen-Süd werden in der Stellungnahme Gahmen und Osterfeld als unterversorgte Bereiche in die Betrachtung eingestellt. Wenngleich für Gahmen ein quantitatives und räumliches Defizit im Hinblick auf die Nahversorgung gegeben ist, gilt dies nicht für Osterfeld (siehe dazu auch Masterplan Einzelhandel, Kap. A2.12). Es ist diesbezüglich vor allem auch darauf hinzuweisen, dass im südlichen Osterfeld an der Bebelstraße, in städtebaulich integrierter Lage ein kleiner Lebensmittelsupermarkt besteht, der der Nahversorgung dient. Außerdem ist das Angebot in der Stadtmitte zu berücksichtigen, das, aufgrund seiner Dimensionierung, nicht zuletzt auch eine gesamtstädtische Bedeutung entwickelt. In Gahmen besteht kein nennenswertes Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln, dies wird auch im Masterplan Einzelhandel aufgeführt. Aus versorgungsstruktureller Sicht wäre zwar die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wünschenswert, die Suche nach einem Betreiber war jedoch vor dem Hintergrund der zweigeteilten Siedlungsstruktur und der geringen Mantelbevölkerung in der Vergangenheit nicht erfolgreich und ist, insbesondere vor dem Hintergrund des einzelbetrieblichen Risikos auch für die Zukunft kritisch zu sehen.</p> <p>Die Tatsache, dass für das Stadtteilzentrum Lünen-Süd Entwicklungsbedarf besteht, ist bekannt. Nicht zuletzt ist daher Lünen-Süd</p>	
--	--	---	--

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)	Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung

	<p>Wir möchten daher insoweit um Prüfung und Anpassung der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen einer Erweiterung für den bestehenden ALDI-Markt bitten. Berücksichtigen Sie bei Ihren Überlegungen zudem, dass ALDI gemäß den auf S. 61 aufgezeigten Isodistanzen der nächstgelegene Lebensmittelmarkt für die derzeit nicht abgedeckten Bereiche in Lünen-Süd ist, somit eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt und überdies möglicher-</p>	<p>Teil des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau West“. Hier werden Maßnahmen zur Stärkung des Quartiers definiert und umgesetzt. In diesem Sinne richtet sich auch die Zielsetzung des Masterplans Einzelhandel auf eine Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums. Diese kann beispielsweise auch durch künftige Entwicklungen im Bestand umgesetzt werden. Zur qualitativen Verbesserung des Standortes sowie einer Aufwertung des Zentrums wird u.a. eine Neuordnung des nördlichen Pols empfohlen. In diesem Zuge könnte auch der dort bestehende Lebensmittelmarkt zeitgemäß aufgestellt werden. Entwicklungen im Umfeld, die vor allem nicht der Schließung einer räumlichen Versorgungslücke dienen, sondern die mit ihrer Kaufkraftabschöpfung auf das gleiche Einzugsgebiet wie das Stadtteilzentrums ausgerichtet sind, können durch ein Umschlagen rein absatzwirtschaftlicher Auswirkung in negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen. Diese würden also die Umsetzung des Ziels der Zentrumsicherung und -stärkung offensichtlich erschweren, wenn nicht gar verhindern. Daher sind weitere Entwicklungen des Standortes an der Bebelstraße nicht zu befürworten.</p> <p>Der Hinweis darauf, dass der ALDI -Markt an der Bebelstraße der nächstgelegene Lebensmittelmarkt für die außerhalb der 600 m-Isodistanz gelegenen Siedlungsbereiche in Lünen Süd ist, ist nicht nachvollziehbar. Auch die Angebote im zentralen Versorgungsbereich, insbesondere der</p>	
--	--	--	--

Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden / Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019

Ifd. Nr.	Stellungnahmen (Kurzform)		
		Stellungnahme des Gutachters / Stellungnahme der Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	weise die einzige signifikante Möglichkeit bietet, die Zentralität von Lünen-Süd in Richtung des gewünschten Zielniveaus von 1 anzuheben. (...)	Lebensmittelmarkt im südlichen Teilbereich des Zentrums sind von dort aus gut erreichbar.	