Stadt Lünen

VERWALTUNGSVORLAGE VL-49/2020

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Stadtplanung	10.03.2020	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	vorberatend	16.06.2020	3/20	
Rat der Stadt Lünen	beschließend	25.06.2020	2/20	3

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Masterplan Einzelhandel 2020 der Stadt Lünen
a) Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden
b) Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Durch den Masterplan Einzelhandel entstehen keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Gleichwohl können zukünftige Bauleitplanverfahren auf Grundlage der Aussagen des Masterplans Einzelhandel initiiert werden, wodurch entsprechende Folgenkosten (bspw. für die Erstellung von Gutachten) entstehen können.

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

Keine direkten Auswirkungen. Die Inklusionsverträglichkeit nachfolgender Bauleitplanverfahren wird im Rahmen der internen Beteiligung mit den Fachabteilungen abgestimmt.

KLIMAVERTRÄGLICHKEIT

Der Masterplan Einzelhandel verfolgt das Leitbild einer „gesamtstädtischen, räumlich-funktionalen Gliederung“. Das bedeutet, dass der Einzelhandel auf bestimmte Standorte im Lüner Stadtgebiet konzentriert wird. Durch die Stärkung von Versorgungsstrukturen in integrierten Bereichen werden die Fahrtwege mit einem Kfz reduziert. Somit trägt der Grundgedanke des Masterplans Einzelhandel dem Klimaschutz Rechnung.

BESCHLUSSVORSCHLAG

a) Der Rat der Stadt Lünen hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden geprüft und beschließt, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen.

b) Der Rat der Stadt Lünen beschließt den Masterplan Einzelhandel 2020 der Stadt Lünen als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB.

Der Bürgermeister

SACHDARSTELLUNG

Anlass und Zielsetzung

Die Versorgungsstruktur in der Stadt Lünen ist geprägt durch städtische Zentren (zentrale Versorgungsbereiche) und ergänzende Standorte (Nahversorgungsstandorte, Fachmarktstandorte). Unter Berücksichtigung der bundes- und landesplanungsrechtlichen Vorgaben gilt es, diese im Sinne der Europäischen Stadt zu sichern und zu stärken.

Dabei zeigt sich im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung vor dem Hintergrund des Zentrenschutzes und der wohnungsnahen Versorgung ein besonderer Steuerungsbedarf für Einzelhandelsnutzungen. Denn nicht zuletzt weisen städtebaulich nicht integrierte Standorte wie auch andere Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer Wettbewerbs- und Entwicklungsfähigkeit (z. B. niedrigere Miet- und Grundstückspreise, geringere Betriebs- und Personalkosten, mehr Stellplätze oder größere Flexibilität bei Erweiterungen) häufig eine potenzielle Überlegenheit gegenüber Standorten in gewachsenen städtischen Zentren auf. Schließlich können Angebotsüberschneidungen zentren- bzw. auch nahversorgungsrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht integrierten Standorten mit Angeboten in zentralen Versorgungsbereichen und an integrierten Standorten kurz- bis mittelfristig einen (weiteren) Bedeutungs- bzw. Funktionsverlust zentraler Versorgungsbereiche forcieren, der sich in Form von sinkendem Angebotsniveau, zunehmenden Leerständen und Trading-Down-Tendenzen widerspiegelt.

Eindeutige politische und planerische Aussagen bzw. ein vom Rat der Stadt beschlossenes, gemeinschaftlich getragenes, klares Konzept mit verbindlichen Aussagen zur zukünftigen räumlichen, quantitativen und qualitativen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sollen zur Sicherung und Stärkung von Einzelhandelsstrukturen beitragen. Ein Masterplan Einzelhandel stellt somit eine zumeist unverzichtbare Voraussetzung für sachgerechte, gemeindliche Planungen zur Steuerung des Einzelhandels dar und trägt zu einer Planungs- und Investitionssicherheit bei.

Eine rechtliche Bindungswirkung entwickelt sich dabei durch die Umsetzung des Konzeptes in der Bauleitplanung. Entsprechend der systematischen Stellung in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB stellt der Masterplan Einzelhandel als städtebauliches Entwicklungskonzept, das in sich methodisch fehlerfrei und in sich widerspruchsfrei sein muss, dabei einen Abwägungsbelang dar. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine widersprüchliche Handhabung bei der Umsetzung des Konzeptes, etwa durch Abweichen bei Einzelvorhaben nach Belieben, dessen Tauglichkeit (in Zukunft) in Frage stellen kann.

Vor diesem Hintergrund hat sich der bisherige Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen als Grundlage für die stadt- und regionalverträgliche Entwicklung und Stärkung des Einzelhandels in Lünen bewährt. Er besteht aus drei einzelnen Bausteinen:

- Innenstadt („Perspektive Innenstadt Lünen 2012, Impulse für einen starken Kern“),
- Nahversorgung (Masterplan Einzelhandel – Nahversorgungskonzept) und
- Fachmärkte (Masterplan Einzelhandel, Baustein 3 Fachmarktkonzept).

Diese Bausteine sind in der Zeit von 2006 bis 2011 einzeln erarbeitet und im Jahre 2008 durch die Lüner Sortimentsliste ergänzt worden. Die Lüner Sortimentsliste wurde 2014 überarbeitet. Ein städtebauliches Entwicklungskonzept, wie der Masterplan Einzelhandel stellt jedoch nur solange eine taugliche Grundlage für konkrete Entscheidung und Planungen dar, wie seine Grundlagenermittlungen und die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen und Empfehlungen der aktuellen Situation entsprechen. So hat die Stadt Lünen, mit Blick auf Veränderungen der Einzelhandelslandschaft einerseits sowie insbesondere auch der bundes-

und landesrechtlichen Rahmenbedingungen (BauGB, BauNVO, LEP NRW, einschlägige Rechtsprechung) und der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (2013) andererseits das Planungsbüro Junker + Kruse aus Dortmund damit beauftragt den Masterplan Einzelhandel einer Überprüfung und Aktualisierung zu unterziehen. Dabei werden die drei Einzelbausteine des Masterplans Einzelhandel inhaltlich und redaktionell zusammengeführt.

Die vorliegende Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel umfasst zunächst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Lünen. Darauf aufbauend werden die bislang formulierten konzeptionellen Bausteine des Masterplans Einzelhandel (Innenstadt, Nahversorgung, Fachmärkte) geprüft, überarbeitet, zusammengefasst bzw. teilweise angepasst. Neben einem gesamtstädtischen Entwicklungsleitbild wurden übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung formuliert. Im Rahmen einer Modifizierung der Standortstruktur fand eine Überprüfung der Einordnung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche statt. Hier waren besonders die Vorgaben der einschlägigen Rechtsprechung hinsichtlich der Einordnung von Nahversorgungszentren zu berücksichtigen. Die künftige Standortstruktur umfasst neben den zentralen Versorgungsbereichen Fachmarktstandorte und Nahversorgungsstandorte. Für diese werden bezogen auf die Situation in Lünen Entwicklungsempfehlungen gegeben. Ergänzend wird eine Baurechtsanalyse durchgeführt. Schließlich werden unter Berücksichtigung der Systematik der Lüner Sortimentsliste Grundsätze zur künftigen Steuerung des Einzelhandels gegeben, welche für die Bewertung und Einordnung von Einzelhandelsvorhaben heranzuziehen sind (vgl. Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel 2020 Stadt Lünen, S. 9 ff.).

Verfahren

Um eine größtmögliche Transparenz bei der Erstellung des Masterplans Einzelhandel herzustellen wurde bis zur abschließenden Ausarbeitung ein umfangreiches Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die folgende Tabelle zeigt einen Überblick der einzelnen Beteiligungs- und Informationsschritte seit der Auftragsvergabe an das Büro Junker + Kruse im November 2018.

Beteiligungsschritt	**Zeitraum**
Lenkungsgruppe[1]	14.03.2019 (Vorstellung erster Analyseergebnisse)
Lenkungsgruppe	15.05.2019 (u.a. Diskussion der zentralen Versorgungsbereiche)
Informationsveranstaltung für den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	21.05.2019 (Vorstellung und Diskussion bisheriger Ergebnisse des Masterplans Einzelhandel durch das Büro Junker + Kruse)
Vorstellung im Arbeitskreis REHK Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche	28.06.2019
Durchführung Beteiligung (Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Träger öffentlicher Belange, insb. auch der Nachbargemeinden)	19.09.2019 bis einschließlich 20.10.2019
Lenkungsgruppe	07.11.2019 (Diskussion der im Rahmen der Beteiligung eingegangen Stellungnahmen)

[1] Die Lenkungsgruppe besteht aus den Mitgliedern des Expertenteams Einzelhandel, politischen Vertretern und den Werbegemeinschaften (Cityring, IGS Lünen-Süd, Bramis).

Ergänzend wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt regelmäßig über den aktuellen Verfahrensstand informiert.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Träger öffentlicher Belange, insbesondere auch der Nachbargemeinden im September / Oktober 2019 sind 14 Stellungnahmen eingegangen. Insgesamt finden die Inhalte des Masterplans Einzelhandel Zustimmung. Der Masterplan Einzelhandel wird als stringent bezeichnet. Seine Inhalte sind in sich schlüssig und dienen der Sicherung und Stärkung der städtischen Zentren und der Lüner Versorgungsstrukturen. Der Masterplan Einzelhandel stützt die Umsetzung des REHK Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche.

Es werden auch Anregungen zu einzelnen Aspekten, wie bspw. zu den übergeordneten Zielaussagen, der Lüner Sortimentsliste, zu den Steuerungsgrundsätzen und den Einzelstandorten gemacht. Der Standort „Bebelstraße Lünen-Süd“ wurde bereits im Rahmen der Lenkungsgruppe ausführlich diskutiert. Im Rahmen der Beteiligung sind Stellungnahmen von dem Wirtschaftsförderungszentrum Lünen, der Interessensgemeinschaft Lünen-Süd und der Aldi Immobilienverwaltung zu diesem Standort eingegangen. Die Stellungnahmen befassen sich insbesondere mit der vom Gutachter vorgenommenen Einstufung des Standortes Bebelstraße als Grundversorgungsstandort. Im Rahmen der Stellungnahmen wird angeregt, den Standort „Bebelstraße Lünen-Süd“ als Nahversorgungsstandort mit Erweiterungsmöglichkeit einzustufen. Dieser Anregung soll im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt werden. Aufgrund der Lage des Standortes in Siedlungsrandlage, im Gewerbegebiet und aufgrund der räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Lünen-Süd wird der Standort weiterhin als Grundversorgungsstandort eingestuft. Eine Entwicklung dieses Standortes über den genehmigten Bestand hinaus ist vor dem Hintergrund des Zentrenschutzes (Stadtteilzentrum (STZ) Lünen-Süd und Nahversorgungszentrum (NVZ) Horstmar) sehr kritisch zu sehen. Verschärft wird eine potenzielle Gefährdung des NVZ Horstmar und des integrierten Nahversorgungsstandortes Niederaden durch die Anbindung des neuen Nordtunnels und die damit verbundenen kürzeren Wege. Insbesondere würden auch bestehende städtebauliche Ziele zur Stärkung des STZ Lünen-Süd konterkariert. Der Standort ist aufgrund der räumlichen Nähe zum STZ Lünen-Süd in erheblichem Maße auf Kaufkraft ausgerichtet, die dem Versorgungsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches zuzurechnen ist. Der Standort Bebelstraße schließt in diesem Sinne nicht zusätzlich eine räumliche Versorgungslücke außerhalb des Einzugsgebietes des zentralen Versorgungsbereiches, sondern zielt vielmehr weitgehend auf das gleiche Einzugsgebiet ab. Darüber hinaus ist eine Entwicklung des Lebensmitteldiscounters in die Großflächigkeit mit Blick auf die derzeitige Festsetzung des Regionalplanes (GIB) nicht genehmigungsfähig. Erst nach einer neuen Festsetzung im Regionalplan in einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) kann im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel eine veränderte Einstufung des Standortes Bebelstraße untersucht werden.

Die einzelnen Stellungnahmen und die entsprechenden Stellungnahmen des Gutachters / der Verwaltung sind der als Anlage beigefügten Abwägungstabelle zu entnehmen.

Im Rahmen der Lenkungsgruppe wurde die Entwicklung des Standortes Wethmar (Ost) ebenfalls diskutiert. Ein räumliches Versorgungsdefizit ist bekannt und wird im Masterplan Einzelhandel auch benannt, so dass die Zielsetzung des Masterplans Einzelhandel einer Schließung der räumlichen Versorgungslücke, auch unter Berücksichtigung künftiger Wohnungsbauentwicklungen, grundsätzlich nicht entgegensteht, wenn die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an einem städtebaulich sinnvollen Standort realisiert werden kann. 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.

Nach Auswertung der eingegangenen Anregungen wird der Masterplan Einzelhandel um das Kapitel „Baurechtsanalyse“ ergänzt. Die planungsrechtliche Situation an den Einzelhandelsstandorten gemäß Masterplan Einzelhandel wird analysiert und vor dem Hintergrund der formulierten Entwicklungsziele betrachtet.

Kernaussagen der Angebots- und Nachfrageanalyse

Die Eckdaten der Angebots- und Nachfragesituation des Lüner Einzelhandels stellen sich wie folgt dar:

- Es bestehen (zum Erhebungszeitpunkt Januar 2019) 454 Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne[2] mit einer Gesamtverkaufsfläche von 151.000 qm.

- Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb beträgt 333 qm. Im Vergleich zu den durchschnittlichen Werten aus vergleichbaren Erhebungen des Büros Junker + Kruse in Mittelzentren (301 qm) oder Städten mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern (295 qm) liegt der Wert in einer ähnlichen Größenordnung.

- Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt 1,71 qm pro Einwohner (zum Vergleich: Bundesdurchschnitt rund 1,5 qm pro Einwohner).

- Sortimentsschwerpunkte liegen aus gesamtstädtischer Sicht in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rund 38.950 qm bzw. rund 28 % der Gesamtverkaufsfläche), Baumarktsortimente (rund 26.150 qm bzw. rund 17 % der Gesamtverkaufsfläche), Bekleidung (rund 16.150 qm bzw. rund 11 % der Gesamtverkaufsfläche) sowie Möbel (rund 10.300 qm bzw. rund 7 % der Gesamtverkaufsfläche).

- Die Nahversorgungssituation in Lünen ist durch eine gute quantitative Ausstattung (einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich 0,44 qm pro Einwohner) einen vielfältigen Betriebstypenmix von Lebensmittelanbietern und eine weitgehend gute räumliche Verteilung der Betriebe gekennzeichnet. Räumliche Angebotslücken zeigen sich in Siedlungsrandbereichen oder in Bereichen mit einem vergleichsweise geringen Bevölkerungspotenzial (z. B. Gahmen oder Geistviertel), welches voraussichtlich nicht ausreicht, einen strukturprägenden, modernen Lebensmittelmarkt rentabel betreiben zu können. Handlungsbedarf zeichnet sich teilweise aus betrieblicher Sicht hinsichtlich der Anpassung von Betriebsgrößen bestehender Märkte an moderne Anforderungen ab.

- In der Stadt Lünen steht dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von ca. 477 Mio. Euro ein geschätztes Jahresumsatzvolumen von rund 437,1 Mio. Euro gegenüber. Daraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von 0,92 über alle Warengruppen, per Saldo fließen rund 8 % der lokalen Kaufkraft an Wettbewerbsstandorte in der Region ab. Vor dem Hintergrund der bestehenden Konkurrenzsituation, insbesondere im sich anschließenden Ruhrgebiet mit dem benachbarten Oberzentrum Dortmund, spiegelt der Zentralitätswert eine gute Positionierung des Lüner Einzelhandels wider.
  (vgl. Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel 2020 Stadt Lünen, S. 19 ff. und Kurzfassung S. 8)

[2] Zum Einzelhandel im engeren Sinne werden auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien), Tankstellenshops, Kioske und Apotheken sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt.

Inhalte und wesentliche Ergebnisse

Die Fortschreibung des Masterplans für die Stadt Lünen umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild
- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung
- Räumliche Standortstruktur (zentrale Versorgungsbereiche, Fachmarktstandorte, Nahversorgungsstandorte)
- Lüner Sortimentsliste
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung
- Baurechtsanalyse

Räumliches Entwicklungsleitbild

Der Einzelhandelsstandort Lünen soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es weiterhin, die klare räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration auf bestimmte Standortbereiche zu bewahren und zu profilieren. Ein besonderer Entwicklungsfokus sollte daher weiterhin auf dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie einer möglichst wohnortnahen Grundversorgung durch Bereitstellung entsprechender Angebote in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren bzw. an ergänzenden, städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten liegen.

Diese Strategie entspricht dem Leitbild einer **„gesamtstädtischen, räumlich-funktionalen Gliederung“**. Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf bestimmte Standorte im Lüner Stadtgebiet konzentriert (vgl. Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel 2020 Stadt Lünen, S. 75 ff.).

Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Generell gilt, dass das Ziel **weniger der quantitative Ausbau als vielmehr die Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation** sein soll, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden wird. Zusätzliche zentrenrelevante Sortimente sollen generell nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.
Folgender Zielkatalog soll der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Lünen zugrunde gelegt werden:

- Sicherung und Stärkung der landesplanerischen Funktion der Stadt Lünen als Mittelzentrum
- Sicherung und Stärkung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes
- Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt des innerstädtischen Lüner Hauptgeschäftsbereichs
- Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren und funktionsfähige Nahversorgungsstandorte
- Einzelhandel durch Entwicklung einer Digitalisierungsstrategie stärken

- Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Standorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit gesamtstädtischer und tlw. regionaler Ausstrahlungskraft
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe und
- Vermeidung „neuer" Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen
  (vgl. Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel 2020 Stadt Lünen, S. 77 ff).

Räumliche Standortstruktur

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Lüner Standortstrukturmodell. Zwei Kategorien stellen dabei die wesentlichen Bestandteile der Lüner Standortstruktur dar: die zentralen Versorgungsbereiche und die Ergänzungsstandorte.

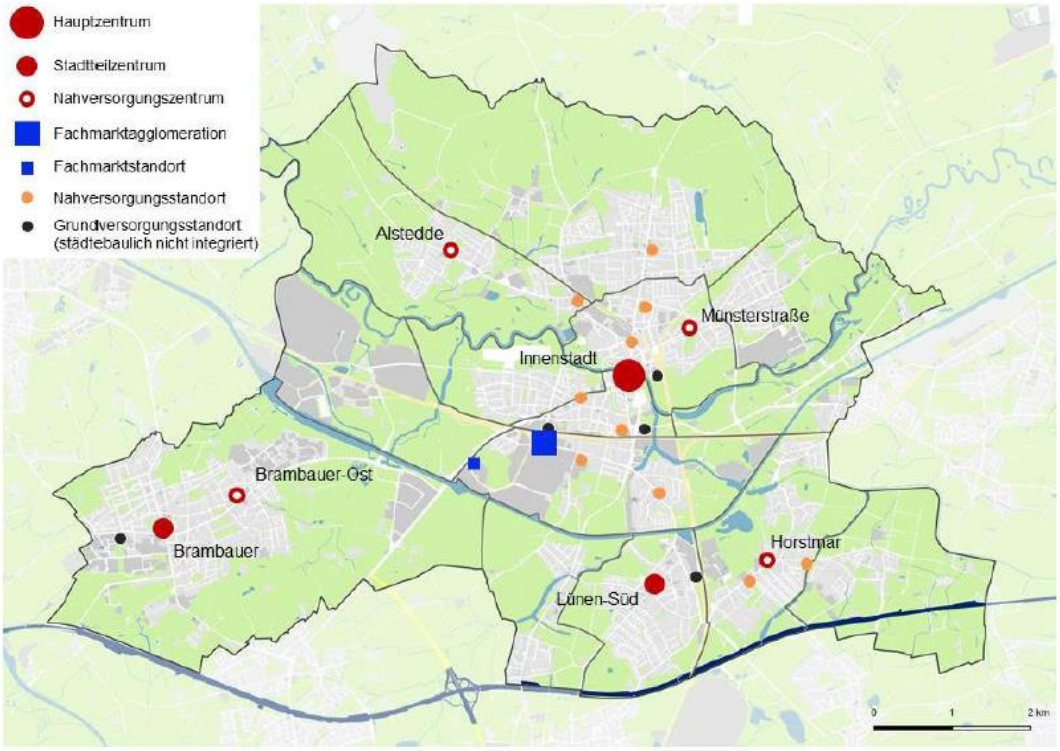
Den zentralen Versorgungsbereichen liegt eine dreistufige Gliederung in Hauptzentrum, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren zu Grunde. Bei den Ergänzungsstandorten sind die Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die der Gewährleistung der Nahversorgung dienen, und die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) zu unterscheiden. Dezentrale Standorte, die diesen Standortkategorien nicht entsprechen, wie etwa die Fachmärkte mit zentrenrelevanten Angeboten in städtebaulich nicht integrierten Lagen an der Kupferstraße (u.a. Textildiscounter) stellen in diesem Zusammenhang Bestandsstandorte (ohne Entwicklungsperspektive) dar (vgl. Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel 2020 Stadt Lünen, S. 82 ff).

Standortstrukturmodell:

Quelle: Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel 2020 Stadt Lünen, S. 83

Die räumliche Verteilung der prägenden Standorte in Lünen wird in dem folgenden Plan abgebildet.

Standortstruktur:



Quelle: Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel 2020 Stadt Lünen, S. 85

Die Standorte werden gem. Standortstrukturmodell wie folgt eingeordnet:

Standorttyp	**Name**
Hauptzentrum	Innenstadt
Stadtteilzentren	Brambauer Lünen-Süd
Nahversorgungszentren	Alstedde Brambauer Ost Horstmar Münsterstraße (Lünen Nord)
Fachmarktagglomeration	Kupferstraße
Fachmarktstandort	Buchenberg
Nahversorgungsstandorte	Bebelstraße (Osterfeld) Bergstraße (Osterfeld) Borker Straße (Alstedde) Cappenberger Straße (Nordlünen) Dortmunder Straße (Stadtmitte) Kurt-Schumacher-Straße (Lünen-Nord) Niederadener Straße (Horstmar) Preußenstraße (Horstmar) Schützenstraße (Lünen-Nord) Viktoriastraße (Stadtmitte)
Grundversorgungsstandorte	Bebelstraße (Lünen-Süd) Kamener Straße (Stadtmitte)

	Mengeder Straße (Brambauer) Merschstraße (Lünen-Nord) Viktoriastraße (Stadtmitte)

Eine Erläuterung der einzelnen Standorttypen ist dem Masterplan Einzelhandel ab S. 85 zu entnehmen.

Lüner Sortimentsliste

Bei Entscheidungen zu Einzelhandelsentwicklungen ebenso wie bei der Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung stellt die Lüner Sortimentsliste eine wichtige, unverzichtbare Ergänzung zu den bereits vorliegenden Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Lünen dar (vgl. Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel 2020 Stadt Lünen, S. 124 ff). Im Jahr 2008 wurde das damalige Einzelhandelskonzept durch eine bis dahin fehlende „Lüner Sortimentsliste“, als Instrument zur Steuerung des Einzelhandels, ergänzt. Damit wurde eine verbindliche Aussage zu der Frage getroffen, welche Sortimente in Lünen zentren- und nahversorgungsrelevant sind und welche Sortimente als nicht-zentrenrelevant anzusehen sind. Eine Aktualisierung der Lüner Sortimentsliste erfolgte im Jahr 2014. Im Rahmen der Überarbeitung des Masterplans Einzelhandel wurde die Lüner Sortimentsliste erneut überprüft. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Lünen sowie zur Entwicklung eines stadt- und regionalverträglichen Einzelhandels ergibt sich die im Folgenden dargestellte Lüner Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Lüner Sortimentsliste 2020:

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, Gardinen/Dekostoffe 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 Wohneinrichtungsartikel – Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant: Beispiele für nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Anglerartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Bauelemente, Baustoffe[12] Baumarktspezifisches Sortiment Bettwaren / Matratzen[7] Boote und Zubehör Campingartikel[3] Elektrogroßgeräte Erotikartikel Gartenartikel / -geräte[4] 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, Hygienearti-kel 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 Caravanzubehör, 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

Entwurf

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

* 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.

Quelle: Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel 2020 Stadt Lünen, S. 130/131

<u>Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung</u>

Die Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung in Lünen präzisieren und ergänzen das Leitbild und die übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Lünen (vgl. Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel 2020 Stadt Lünen, S. 137 ff).

Im Sinne des Masterplans Einzelhandel wird eine Bagatellgrenze (als Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 qm je Betrieb definiert, für die angenommen werden kann, dass von ihnen keine negativen Auswirkungen weder auf die Lüner zentralen Versorgungsbereiche noch auf die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen ausgelöst werden. Dies darf auch dann nicht geschehen, wenn sie in gehäufter Form oder als Agglomerationen auftreten. Betriebe, die unter diese Bagatellgrenze fallen, unterliegen damit nicht der Regelungssystematik des Masterplans Einzelhandel. Grundvoraussetzung ist allerdings, dass es sich bei den Standorten um städtebaulich integrierte Standorte handelt. Es wird dabei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit der Bagatellgrenze kein Anlagentyp i. S. d. Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert wird und sie somit auch nicht in textliche Festsetzungen eines Bebauungsplans übernommen werden darf (vgl. Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel 2020 Stadt Lünen, S. 137 ff).

Ziel:
Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Lüner Bevölkerung.

Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

1.1 Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Lüner Sortimentsliste sollen regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) liegen.

1.2 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden, wenn der Standort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist und das Vorhaben der Nahversorgung dient. Diese Ausnahmeregelung gilt <u>nicht</u> für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten
(vgl. Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel 2020 Stadt Lünen, S. 139 ff).

Ziel:
Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Aus-

strahlung des Lüner Hauptzentrums (Innenstadt) als bedeutendster Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadtteil- und Nahversorgungszentren.

Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne Nahversorgungsfunktion)

2.1 Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente im Sinne der Lüner Sortimentsliste, sollen im Hauptzentrum Innenstadt oder in den Stadtteilzentren Brambauer oder Lünen-Süd liegen.

2.2 Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) liegen.

2.3 Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.
(vgl. Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel 2020 Stadt Lünen, S. 144 ff).

Ziel:
Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf dafür festgesetzte Sonderstandorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen Hauptzentrum (Innenstadt), Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sowie den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit <u>nicht-zentrenrelevanten</u> Kernsortimenten

3.1 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z. T. nicht in die gewachsenen Zentren integriert werden. Sie sollen daher an ausgewiesenen Fachmarktstandorten angesiedelt werden. Die Fachmarktagglomeration Kupferstraße dient als Vorrangstandort für die Ansiedlung solcher Betriebe.

3.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit <u>nicht</u>-zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Lüner Sortimentsliste können auch auf Flächen <u>innerhalb</u> der ausgewiesenen Zentren gelenkt werden, sofern sie zu deren Stabilisierung beitragen, der Funktionsstufe des jeweiligen Zentrums entsprechen und städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich eingeordnet werden können.

3.3 Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. Die Zentrenverträglichkeit des Randsortiments ist zu prüfen. Bei Bedarf sind die Randsortimente durch Bauleitplanung und Baugenehmigung so zu begrenzen, dass schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nicht zu erwarten sind. Dies ist in Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der geplanten bzw. betriebstypischen Randsortimente und der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich im Einzelfall zu überprüfen.

3.4 <u>Zentrenrelevante Randsortimente</u> von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind gemäß der Ziele und Grundsätze des LEP NRW bzw.

des REHK ÖR zu begrenzen
(vgl. Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel 2020 Stadt Lünen, S. 146 ff).

Sonstige Steuerungsregeln
(vgl. Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel 2020 Stadt Lünen, S. 150 ff)

Grundsatz 4: Einzelhandelsagglomerationen

Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Einzelhandelsagglomeration) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen in der Gesamtheit zentrenschädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen, ist zu vermeiden.

Grundsatz 5: Annexhandel / Werksverkauf

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes eine Obergrenze von 400 qm nicht überschreitet.

Grundsatz 6: Kioske, Backshops

Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe können angesiedelt werden, wenn sie der Nahversorgung dienen. In Gewerbegebieten sind Convenience-Stores und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich[3].

Grundsatz 7: Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen

7.1 Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.

7.2 Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) geändert haben.

<u>Baurechtsanalyse</u>

Die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung besitzt klare rechtliche Grundlagen und Zielvorgaben, die sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene gesetzlich manifestiert sind. Der Masterplan Einzelhandel stellt dabei ein städtebauliches

[3] Ableitbare Größenordnung für einen Lebensmittelladen in einem Gewerbegebiet mit 500 bis 1.000 Beschäftigten (gerundete Werte)
bei 500 Beschäftigten max. 50 qm VK
bei 1.000 Beschäftigten max. 100 qm VK

Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das als Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben heranzuziehen ist. Eine rechtliche Verbindlichkeit der städtebaulichen Zielsetzung ist durch eine Umsetzung im Rahmen der Aufstellung / Änderung von Bauleitplänen, insbesondere Bebauungsplänen, zu erlangen.

Im Rahmen des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Lünen wurden Grundsätze zur Umsetzung des Konzeptes bzw. zur Steuerung des nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels formuliert. In Ergänzung hierzu wurde mit der vorliegenden Analyse aktueller planungsrechtlicher Grundlagen ein direkter Praxisbezug zu den aktuell rechtskräftigen bauplanungsrechtlichen Regelungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, in den Ergänzungsbereichen sowie an sonstigen Versorgungsstandorten im Stadtgebiet hergestellt (vgl. Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel 2020 Stadt Lünen, S. 156 ff).

Weiteres Vorgehen

Mit dem Masterplan Einzelhandel liegt der Stadt Lünen ein fundiertes „städtebauliches Konzept“ vor, das die räumliche Steuerung des Einzelhandels im Sinne einer zielgerichteten Einzelhandelsentwicklung ermöglicht.

Die formulierten Ziele und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung stellen, unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation und der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren, eine Grundlage für künftige stadtentwicklungspolitische Entscheidungen dar. Durch entsprechende politische Beschlüsse sind diese zu manifestieren. So können sowohl intern (Selbstbindung; zukünftige Bauleitplanverfahren) als auch extern (für vorhandene Gewerbetreibende und potenzielle zukünftige Investoren) deutliche Signale gesetzt werden. Damit kann es auch weiterhin gelingen, allen Beteiligten, insbesondere Politik, Verwaltung, Einzelhändlern und Investoren, Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Folgende Unterlagen sind im Ratsportal der Stadt Lünen als pdf-Datei hinterlegt:

- der Entwurf des Masterplans Einzelhandel der Stadt Lünen
- die Kurzfassung des Entwurfs des Masterplans Einzelhandel der Stadt Lünen
- die vorgebrachten Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung / des Gutachter (Tabelle Abwägungsvorgang)

Ergänzend ist ein Text hinterlegt, welcher die Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte erläutert.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt Lünen die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zu prüfen und dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen.

Die Verwaltung empfehlt dem Rat der Stadt Lünen den Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB zur beschließen.