

**Textliche Festsetzungen**

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

1. In dem gem. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO ist großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.100 qm inkl. Backshop zulässig.

Die Abgrenzung der nachfolgend aufgeführten im SO zulässigen Sortimente und deren maximal zulässige Verkaufsfläche erfolgt gem. der "Lüner Sortimentsliste" vom 25.06.2020.

Zulässig sind folgende Sortimente:

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment:

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

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

\* zur Erläuterung  
Lüner Sortimentsliste gem. Ratsbeschluss vom 25.06.2020

Folgende Einzelhandelsortimente sind nahversorgungsrelevant:

- Apothekenware
- Drogerieware, Körperpflegeartikel
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften
- Augenoptik
- Künstlerartikel / Bastelzubehör
- Bekleidung
- Bücher
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Elektronik und Multimedia
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterwaren / Stoffe / Wolle
- Haushaltswaren
- 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 Sportsportgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren / Schmuck
- Wohnrichtungsartikel – Kunstgewerbe, Bilder, Bilderahmen

Diese Liste ist abschließend.

Folgende Einzelhandelsortimente sind zentrenrelevant:

- Apothekenware
- Drogerieware, Körperpflegeartikel
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften
- Augenoptik
- Künstlerartikel / Bastelzubehör
- Bekleidung
- Bücher
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Elektronik und Multimedia
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterwaren / Stoffe / Wolle
- Haushaltswaren
- 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 Sportsportgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren / Schmuck
- Wohnrichtungsartikel – Kunstgewerbe, Bilder, Bilderahmen

Diese Liste ist abschließend.

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

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

Diese Liste ist lediglich erläuternd und daher nicht abschließend.

**Maß der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

2. In der Sondergebiet SO wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Höhe der baulichen Anlage mit max 64,50 m über N.H.N. festgesetzt.

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

**Bauweise**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4. Für das Sondergebiet SO wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

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

5. In dem Sondergebiet SO sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

6. Die Anlieferung von Waren ist ausschließlich innerhalb des mit dem Planzeichen "schwarzes Dreieck" gekennzeichneten Bereichs zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Belieferung des Backshops.

7. Nördlich der Anlieferung ist entsprechend der Kennzeichnung eine Lärmschutzwand (LSW) mit 4,0 m Höhe vorzusehen.



**Festsetzungen Grünordnung**

**Pfanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

1. In dem Sondergebiet SO ist das Dach der Hauptanlage zu mind. 20 % extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

2. In dem Sondergebiet SO ist die mit der Zahl "1" gekennzeichnete Fläche deckend mit Gehölzen zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Beispielsweise mit: Ribes sanguineum „Atronobens“, Ribes alpinum „Schmidt“, Spiraea arguta (Pflanzenqualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, mit Ballen oder im Container, ein Stück pro 1,5 qm). Ergänzend sind insgesamt fünf Bäume zu pflanzen. Beispielsweise Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn), Pflanzenqualität: 3 x verpflanzt mit Drahtballen, 18/20 cm Stammumfang, Hochstamm. Ein Abstand von 5 m zur Münsterstraße ist einzuhalten.

**Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Bepflanzung ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

**Hinweise**

1. Immissionschutz  
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Bebauungsplangebietes ist sicherzustellen, dass folgende Nutzungszeiten festgeschrieben werden:

- Warenanlieferung und Verladetätigkeit  
Sämtliche Warenanlieferungen, Verladetätigkeiten und Lkw An- und Abfahrten sind auf den Tageszeitraum in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu beschränken.
- Pkw-Fahrbewegungen / Parkplatz  
Die Pkw-Fahrbewegungen der Kundeninnen und Mitarbeiterinnen auf dem Betriebsgrundstück dürfen nur im Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfolgen.
- Kühlaggregate  
Für die Kühlaggregate des Marktes ist ein höchstzulässiger Schalleistungspegel von LWA kleiner gleich 75 dB(A) (einzeltonfrei) gemäß Definition der Richtlinie DIN 45681 zu berücksichtigen.
- Einkaufswagen  
Wenn die Einkaufswagen-Sammelboxen im Freien auf der Parkplatzzfläche vor dem Eingangsbereich vorgehen werden, sind Einkaufswagen mit Kunststoffkörben zu verwenden.

2. Bodenfunde  
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde (Tel. 02305 / 1041256) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 93750-20; E-mail: lw-archaeologie-olpe@lwj.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls dies nicht vorher von der Denkmalbehörde festgelegt wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu besichtigen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

3. Werden bei den Bauarbeiten Boden- oder Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen, und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Unna ist zu informieren. Über das weitere Vorgehen entscheidet der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Unna.

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

5. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten.

6. Für die Verwertung und den Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe, Bodenmaterialien) als Trag- oder Gründungsschichten ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG beim Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantragen. Der Einbau von RC-Materialien ist erst nach schriftlicher Zustimmung durch den Kreis Unna zulässig.

7. Die dargestellten Höhen sind Bestandshöhen. Die Höhenangaben sind nachrichtlich übernommen aus dem Plan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Olaf Bromorzi vom 17.09.2019. Die Höhenangaben wurden mittels GPS-Messung im Höhensystem NHN ermittelt.

8. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Ortsatzungen, DIN-Vorschriften und Richtlinien) können im Technischen Rathaus, Willy-Brandt-Platz 5 in der Abteilung Stadtplanung eingesehen werden.

**FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**

**Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften:

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaurecht 2018 - BauN NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 621 / SGV. NRW. 232), in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatschG NRW) vom 21. Juli 2000 in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 568 / SGV. NRW. 791), in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Die Satzung beruht auf § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 26.11.2019 gemäß § 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. x/2019) Lünen.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am xx.xx.202x gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. x/202x) Lünen.
Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom xx.xx.202x bis einschließlich xx.xx.202x gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Lünen.	Der Rat der Stadt Lünen hat am xx.xx.202x gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen.
Sachbearbeiter/in	Bürgermeister Schriftführer/in
Der Satzungsbeschluss vom xx.xx.202x ist gemäß § 10 BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht worden. Lünen.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Stand der Planunterlagen: 01.04.2020 Lünen.
Bürgermeister	Abteilung Vermessung Städtischer Vermessungsrat
Im gesamten Plangebiet gelten:	<b>Rechtskraft,</b> _____
Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 04.03.1986.	
Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzungen – beträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.	

**Stadt Lünen**

**Entwurf**

**Bebauungsplan Nr. 233**

**"Nahversorgung Münsterstraße"**

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung mit Umweltbericht von Juni 2021.

Maßstab 1:500