

BEBAUUNGSPLAN LÜNEN NR. 233

„NAHVERSORGUNG MÜNSTERSTRASSE“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

ENTWURF

STAND: JUNI 2021



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Teil A Grundlagen der Planung	3
1. Aufstellung des Bebauungsplans	3
1.1. Lage und Begrenzung des Plangebietes	3
1.2. Planungsanlass.....	3
1.3. Verfahren.....	4
2. Planungsrechtliche Situation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1. Regionalplan.....	4
2.2. Landschaftsplan.....	4
2.3. Flächennutzungsplan	5
2.4. Bebauungsplan.....	5
2.5. Masterplan Einzelhandel	6
2.6. StadtGartenQuartier Münsterstraße.....	7
3. Bestandsbeschreibung und Rahmenbedingungen	7
3.1. Städtebauliche Einbindung und bestehende Nutzung	7
3.2. Infrastrukturelle Situation	7
3.3. Boden / Hydrogeologie	8
3.4. Altlasten	9
4. Bebauungs- und Erschließungskonzept	9
5. Inhalt des Bebauungsplans.....	10
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	10
5.2. Maß der baulichen Nutzung	12
5.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4. Erschließung / Flächen für den ruhenden Verkehr	12
5.5. Ver- und Entsorgung.....	13
5.6. Grünordnerische Maßnahmen	13
5.7. Lärmimmissionsschutz.....	13
6. Auswirkungen der Planung und Umweltbelange	15

6.1.	Verkehr	15
6.2.	Einzelhandelsverträglichkeit	15
6.3.	Umweltprüfung und Umweltbericht / Klima- und Artenschutz	16
6.4.	Anwendung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes	16
6.5.	Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung	17
7.	Flächenbilanz	17
8.	Bodenordnung	17
9.	Festsetzungen und Hinweise	17
	Gutachten zur Planung	17

Teil A Grundlagen der Planung

1. Aufstellung des Bebauungsplans

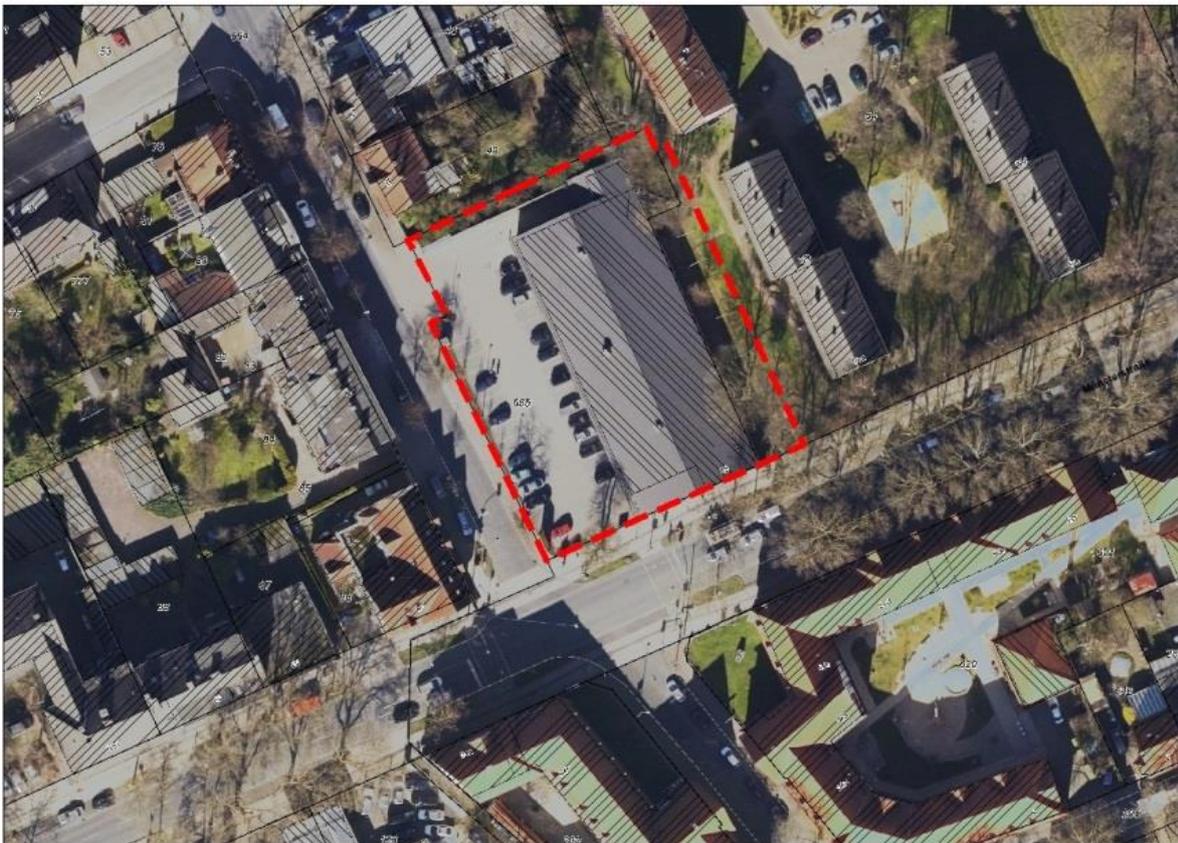
1.1. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ca. 2.759 qm und liegt im nordöstlichen Quadranten des Kreuzungsbereichs „Münsterstraße / Steinstraße / Barbarastraße“. Es umfasst den Bereich des Lebensmittel-Discounters sowie eine Erweiterungsfläche von ca. 380 qm nach Nordosten.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lünen, Flur 7 und wird begrenzt:

- im Nordosten: von einer Parallele mit acht Metern Abstand zum bestehenden Gebäude des Lebensmittelmarktes
- im Südosten: von der Münsterstraße
- im Südwesten: von der Steinstraße und
- im Nordwesten: von der Nordwestseite des Flurstücks Nr. 685.

Abbildung 1: Lageplan mit Plangebietsabgrenzung



1.2. Planungsanlass

Die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Münsterstraße“ soll gesichert und gestärkt werden. Zu diesem Zweck sollen die Voraussetzungen für ein zeitgemäßes und wettbewerbsfähiges nahversorgungsrelevantes Angebot geschaffen werden. Der bestehende Lebensmittel-Discounter stellt einen wichtigen Magnetbetrieb innerhalb des Versorgungsbereichs dar. Der Betreiber des Lebensmittelmarktes plant eine Erweiterung der Verkaufsfläche (VK) von 785 qm auf ca. 1.100 qm (inkl. Bäcker). Diese Erweiterung ist auf der

Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht möglich. Daher soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen.

1.3. Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 26.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Lünen Nr. 233 „Nahversorgung Münsterstraße“ beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs.1 Landesplanungsgesetz wurde am 02.12.2019 gestellt und mit Schreiben vom 16.01.2020 von Seiten des Regionalverbands Ruhr (RVR) bestätigt. Eine endgültige Beurteilung erfolgt erst, wenn gem. § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz die vollständigen Planunterlagen vorgelegt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 18.05.2020 bis einschließlich 22.06.2020 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 27.04.2020 bis einschließlich 03.06.2020 statt.

Dieses Kapitel wird weiter fortgeschrieben.

2. Planungsrechtliche Situation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

2.1. Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Seit dem Erarbeitungsbeschluss der Verbandsversammlung des RVR vom 06.07.2018 befindet sich der Regionalplan Ruhr im Erarbeitungsverfahren. Daraus ergeben sich in Aufstellung befindliche Ziele. Diese sind dementsprechend gem. § 3 Abs.1 Ziff. 4 ROG i. V. m. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist im in Erarbeitung befindlichen Regionalplan Ruhr ebenfalls als ASB festgelegt. Insofern ergibt sich keine andere Beurteilungsgrundlage.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan

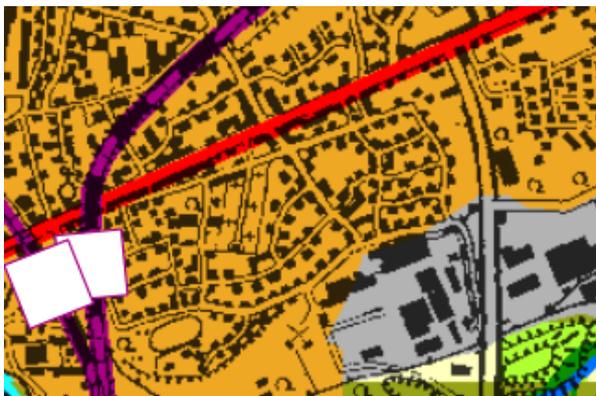


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplan Ruhr



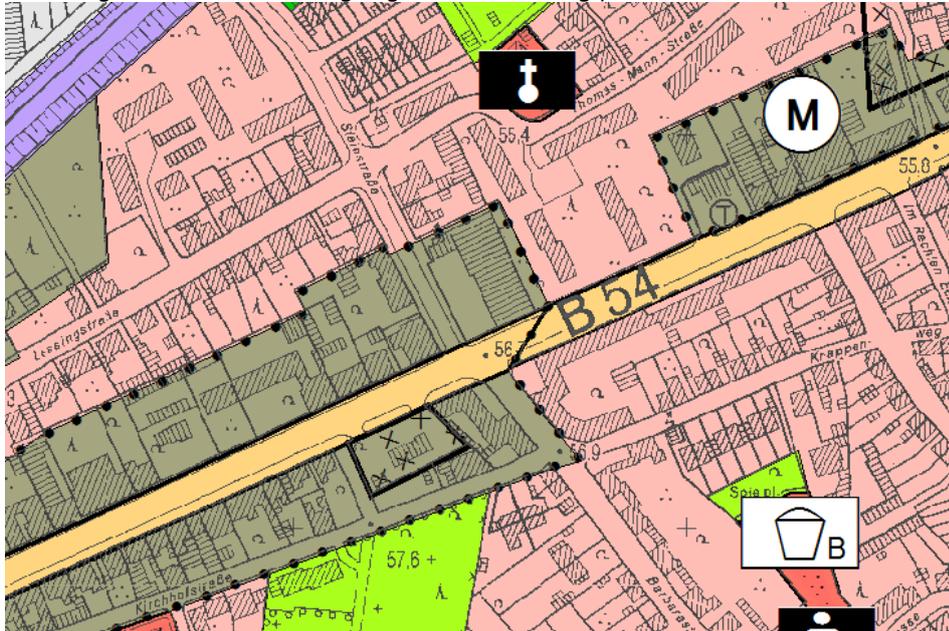
2.2. Landschaftsplan

Der Planungsraum liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen. Es liegen keine geschützten Teile von Natur und Landschaft nach Landschaftsgesetz NRW oder BNatschG vor.

2.3. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lünen aus dem Jahr 2006 stellt für diesen Bereich gemischte Baufläche (mit der Abgrenzung „Versorgungsbereich“) dar.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lünen



Da ein aufzustellender Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, ist der Flächennutzungsplan an dieser Stelle im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

2.4. Bebauungsplan

Die maßgebliche Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplans Lünen Nr. 206 „Vergnügungstätten Münsterstraße“ vom 26.10.2011. Dieser setzt für den zu überplanenden Bereich der Grundstücke Münsterstraße 89 und 91 a bis d ein Mischgebiet fest.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Lünen Nr. 206 „Vergnügungstätten Münsterstraße“

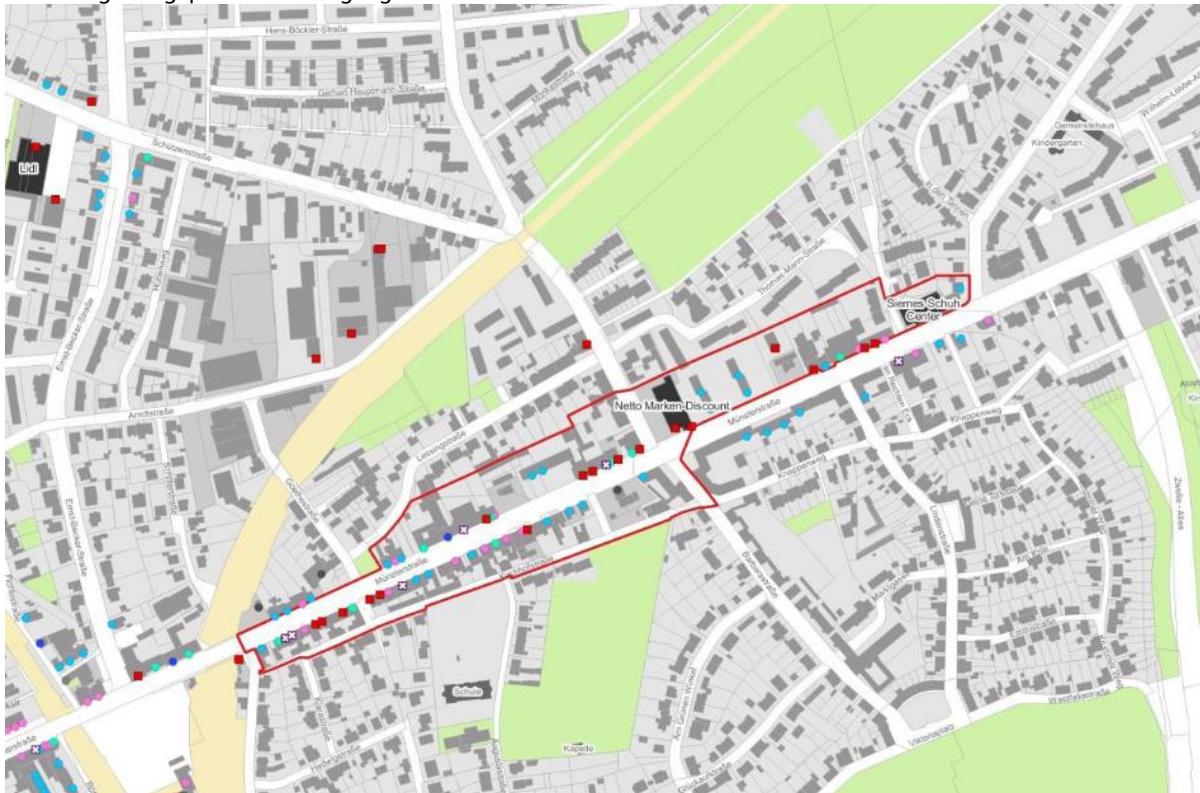


Bei einem Lebensmittel-Discounter ab 800 qm VK handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Großflächige Betriebe sind gem. § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Da der bestehende Bebauungsplan ein Mischgebiet festsetzt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Sondergebietes notwendig, um dem bestehenden Lebensmittel-Discounter eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche zu ermöglichen. Der neue Bebauungsplan Lünen Nr. 233 „Nahversorgung Münsterstraße“ soll den Bebauungsplan Lünen Nr. 206 „Vergnügungsstätten Münsterstraße“ für den maßgeblichen Bereich zukünftig ersetzen.

2.5. Masterplan Einzelhandel

Gemäß dem am 25.06.2020 vom Rat der Stadt Lünen beschlossenen Masterplan Einzelhandel liegt der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Nahversorgungszentrum (NVZ) Münsterstraße. Das NVZ Münsterstraße übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Stadtteile Lünen-Nord und Wethmar.

Abbildung 6: Lageplan Nahversorgungszentrum Münsterstraße



Quelle: Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Stadt Lünen Masterplan Einzelhandel 2020, Dortmund

Für dieses Nahversorgungszentrum werden im Masterplan Einzelhandel folgende Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen formuliert:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs als Nahversorgungszentrum
- Sicherung und Stärkung des nahversorgungsrelevanten Angebotes, Schaffung eines zeitgemäßen und wettbewerbsfähigen Angebotes
- Trading-Down-Tendenzen gegensteuern

(vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Stadt Lünen Masterplan Einzelhandel 2020, Dortmund, S. 114).

2.6. StadtGartenQuartier Münsterstraße

Im Dezember 2016 hat der Rat der Stadt Lünen das integrierte Handlungskonzept für den Bereich der mittleren Münsterstraße, mit dem Titel StadtGartenQuartier beschlossen. Das Konzept bildet die Grundlage für einen städtebaulichen und sozialen Entwicklungsprozess, der auf fünf bis zehn Jahre angelegt ist. Absicht ist, eine langfristige Stabilisierung des Quartiers zu erreichen, einzelne Bereiche zu vernetzen und das bürgerschaftliche Engagement zu unterstützen.

Die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Lebensmittelmarktes führt zu einer Stabilisierung des Bereichs „mittlere Münsterstraße“.

3. Bestandsbeschreibung und Rahmenbedingungen

3.1. Städtebauliche Einbindung und bestehende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Münsterstraße im östlichen Bereich des statistischen Bezirks Lünen-Nord, östlich der Innenstadt. Es umfasst das Grundstück des bestehenden Lebensmittelmarktes (inkl. Stellplatzanlage und Grünstreifen) sowie die Fläche für die bauliche Erweiterung im östlichen Bereich. Die direkte Umgebung wird durch Wohnnutzung und Einzelhandel- / Dienstleistungsbesatz geprägt. Im Norden grenzt ein eingeschossiges Wohngebäude an das Plangebiet. Der östlich angrenzende Bereich wird durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Im Süden befindet sich (getrennt durch die Münsterstraße) die historische Viktoria-Kolonie, welche im Bereich einer Gestaltungssatzung liegt. Westlich grenzt die Steinstraße an das Plangebiet. Hier befindet sich ebenfalls ein Mehrfamilienhaus. Im weiteren Verlauf der Münsterstraße sind im Erdgeschossbereich Einzelhandel und Dienstleistungsanbieter sowie in den oberen Geschossen Wohnnutzungen zu finden.

3.2. Infrastrukturelle Situation

I.3.2.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Lebensmittel-Discountstandortes für Kfz erfolgt über die Steinstraße (Ein- und Ausfahrt). Für Fußgänger und Fahrradfahrer ist der Standort sowohl über die Münsterstraße als auch über die Steinstraße zu erreichen. Über die Steinstraße wird der Standort an die Münsterstraße (B 54) und somit auch an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird über die Buslinien 106, S10, R11 und N11 (Haltestelle Barbarastraße) bedient. Die Haltestelle ist behindertengerecht mit Hochboard (mind. 16 cm). Der Lüner Hauptbahnhof befindet sich in ca. 670 m Entfernung.

I.3.2.2 Ver- und Entsorgung

Eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist für das bestehende Gebäude vorhanden. Die Fläche liegt im Bereich eines gültigen zentralen Abwasserplanes. Eine Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird über die vorhandene Kanalisationsanlage erfolgen.

Die von den versiegelten Flächen der Bebauung (Dachfläche des Gebäudes und Stellplätze inklusive Zufahrten) abzuleitenden Niederschläge wurden bisher und sollen auch zukünftig auf dem Grundstück gefasst und über eine Rohr-Rigolen-Versickerungsanlage dem Untergrund zugeführt werden. (vgl. Dr. Melchers Geologen, 19.11.2020, S. 4).

I.3.2.3 Nahversorgung

Wie in Kapitel 2.5 bereits beschrieben, liegt der Standort innerhalb des NVZ Münsterstraße. Es befindet sich in 300 m (Luftlinie) nordöstlich der Innenstadt im östlichen Teil des Stadtteils Lünen-Nord und reicht bis nach Wethmar. Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich linear entlang der Münsterstraße zwischen der Eisenbahnbrücke (Am Wüstenknapp) und der Einmündung Münsterstraße / Dorfstraße. Der Einzelhandel befindet sich im Zentrum östlich des Lebensmittel-discounters nur noch auf der nördlichen Seite. Südlich der Münsterstraße befindet sich in diesem Bereich die Viktoriasiedlung. Das gewachsene Zentrum weist einen lockeren Einzelhandelsbesatz auf. Der Angebotsschwerpunkt liegt in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Der Einzelhandelsbesatz umfasst bisher ausschließlich kleinflächige Betriebe (< 800 qm VK). Als Magnetbetriebe fungieren der Lebensmitteldiscounter sowie ein Schuhfachmarkt (vgl. Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Stadt Lünen Masterplan Einzelhandel 2020, Dortmund, S. 225 ff.).

3.3. Boden / Hydrogeologie

Boden

Der Baugrund wird von Dr. Melchers Geologen wie folgt beschrieben (vgl. Dr. Melchers Geologen, 13.07.2020, S. 5):

Der geologische Aufbau des Untergrundes wird oberflächennah durch die fluviatilen Sedimente der Lippe und im tieferen Untergrund durch die Ablagerungen der Oberkreide geprägt. Das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Oberkreide (Emscher-Mergel) besteht vor allem aus grauen, tonigen und feinsandigen Mergeln, dabei ist deren Abfolge mehrere hundert Meter mächtig.

Die Lockersedimente, die im Quartär abgelagert wurden, setzen sich aus Sanden und Schluffen, bereichsweise auch aus kiesigen Sanden zusammen. Im Holozän wurden durch auf die Lippe zufließende Bäche und Flussbettverlagerungen Teile dieser Niederterrassensedimente erodiert und durch holozäne Ablagerungen der höheren Talstufe ersetzt. Häufig wird auch ein sandiger Humus angetroffen, der als Moorerdebildung bezeichnet wird. Regional haben sich in Geländevertiefungen bzw. in Altarmbereichen der Lippe kleinräumig Moore mit abschließenden Torfablagerungen gebildet. Durch jüngere Überflutungen der Uferbereiche kam es anschließend zur Ablagerung von feineren Auesedimenten aus Schluffen und verlehnten Sanden.

Das Grundwasser zirkuliert oberflächennah innerhalb der durchlässigen Lockersedimente. Die Lippe wirkt für das gesamte regionale Umland als Hauptvorfluter. Im Untergrund staut sich das Grundwasser auf dem Verwitterungssaum des Oberkreidemergels auf. Das Wasser fließt gemäß der Kreidemergeloberfläche in Richtung des lokalen Vorfluters, der Lippe, ab. Im tieferen Untergrund zirkuliert das Grundwasser innerhalb des Kluft- und Trennflächensystems des Oberkreidemergels und ist mitunter hydraulisch gespannt.

Mit den durch Dr. Melchers Geologen durchgeführten Sondierungsbohrungen hat sich der regional bekannte Schichtenaufbau bestätigt. Die detaillierten Untersuchungsergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen.

Grundwasserverhältnisse

Grundwasser ist während und nach Beendigung der Aufschlussarbeiten in den Sondierbohrlöchern in Tiefen von 2,60 m unter GOK angetroffen worden. Dies entspricht absoluten Höhen von 52,89 m NHN und 53,17 m NHN. Dabei sind die genannten Wasserstände als mittlere Höhe anzu-

sehen. Mit einem Schwankungsbereich von bis zu 1,00 m ist zu rechnen (vgl. Dr. Melchers Geologen, 13.07.2020, S. 6).

Versickerung

Die angetroffenen Bodenschichten sind nach DIN 18130 als durchlässig einzustufen und eignen sich für die Versickerung von Niederschlagswässern. Eine Versickerung über Auffüllungen ist nicht zulässig (vgl. Dr. Melchers Geologen, 13.07.2020, S. 16). Mit dem durchgeführten Auffüllversuch bei konstanter Druckhöhe im offenen, nicht ausgebauten Bohrloch (Standardvorgaben nach EARTH MANUAL) durch Dr. Melchers Geologen wurde ein k_f -Wert von $5,88 \times 10^{-5}$ m/s ermittelt.

Die von den versiegelten Flächen der Bebauung (Dachfläche des Gebäudes und Stellplätze inklusive Zufahrten) abzuleitenden Niederschläge wurden bisher und sollen auch zukünftig auf dem Grundstück gefasst und über eine Rohr-Rigolen-Versickerungsanlage dem Untergrund zugeführt werden. Die Versickerungsvorgänge können ohne störende Einflüsse auf die Umgebung ablaufen. Die versickernden Niederschlagswässer erfahren in der Sickerphase durch den sandigen Untergrund eine Reinigung. Einflüsse auf das im tieferen Untergrund zirkulierende Grundwasser werden verhindert (vgl. Dr. Melchers Geologen, 19.11.2020, S. 4, 6).

Für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurden im Jahre 1995 über Kornverteilungen die Durchlässigkeiten des Untergrundes ermittelt. Diese wurden wie folgt berechnet:

- Wert 1: $k_f = 5,6 \times 10^{-4}$ m/s
- Wert 2: $k_f = 2,3 \times 10^{-4}$ m/s

Für die Dimensionierung der Rohr-Rigolen-Anlage wurde im Jahre 1995 ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 2,3 \times 10^{-4}$ m/s zugrunde gelegt. Dieser k_f -Wert wurde entsprechend bei der Neubemessung / Neuberechnung der Rohr-Rigolen-Versickerungsanlage berücksichtigt. Ebenso geht ein Grundwasserflurabstand von 3,00 m in die Berechnung ein (vgl. Dr. Melchers Geologen, 19.11.2020, S. 4).

3.4. Altlasten

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster des Kreises Unna verzeichnet.

Abfall- oder altlastentypische Verunreinigungen sind nach der organoleptischen Untersuchung der Bodenproben durch Dr. Melchers Geologen nicht zu erkennen. Für die Entsorgung von Bodenaushüben werden jedoch durch die entsprechenden Entsorgungsfachunternehmen im Allgemeinen Deklarationsanalysen gemäß den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) gefordert. In dem Zuge wurde aus den Oberbodenhorizonten eine Mischprobe gebildet und für die weitergehende Analytik der AGROLAB Agrar und Umwelt GmbH zugeführt (vgl. Dr. Melchers Geologen, 13.07.2020, S. 6).

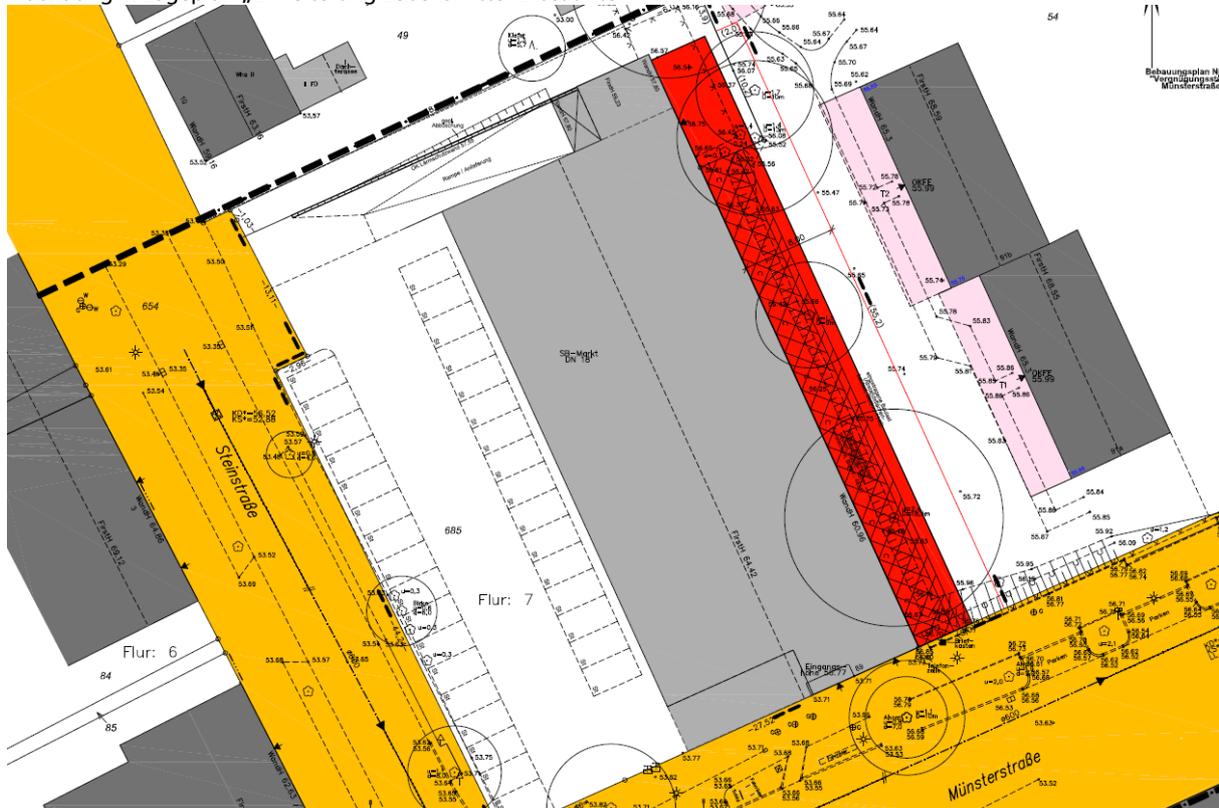
4. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Der bestehende Lebensmittel-Discounter möchte seine Verkaufsfläche von 785 qm auf ca. 1.100 qm (inkl. Bäcker) erweitern. Mit dieser Erweiterung wird das Nahversorgungszentrum Münsterstraße gestärkt. Dies stimmt mit den Zielsetzungen des vom Rat der Stadt Lünen verabschiedeten Nahversorgungskonzept und mit dem Entwurf des Masterplans Einzelhandel überein (s. Kapitel 2.5 und I.3.2.3). Das bestehende Gebäude wird nach Osten um ca. fünf Meter ab Gebäudekante

erweitert. Zu diesem Zweck hat der Investor einen Teilbereich des östlich angrenzenden Grundstücks erworben.

Die vorhandene Stellplatzanlage umfasst aktuell 33 Stellplätze. Die Zahl der Stellplätze wird zukünftig nicht erhöht. Vielmehr wird die Zahl der Stellplätze leicht reduziert, da die Stellplatzfläche für die Einkaufswagen verlagert werden soll.

Abbildung 7: Lageplan „Erweiterung Lebensmittel-Discounter“



Quelle: Dipl.-Ing. Olaf Bromorzki (Stand: 17.09.2019)

Die Erschließung des Lebensmittel-Discountstandortes für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Steinstraße. Für Fußgänger und Fahrradfahrer ist der Standort ebenfalls über die Münsterstraße zu erreichen.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die zukünftige Nutzung wird das als SO bezeichnete Baugebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel „Lebensmittel“ gem. § 11 Abs. 3 BauN-VO festgesetzt. Zur Sicherung des Zieles überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente zuzulassen, werden Sortimentsbeschränkungen gem. der „Lüner Sortimentsliste“ vom 25.06.2020 vorgenommen.

Als Kernsortiment werden in dem SO nur nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Lüner Sortimentsliste zugelassen:

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

Um schädliche Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandels- und Versorgungsstruktur zu vermeiden, wird die Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes auf max. 1.100 qm inkl. Backshop beschränkt.

Die Fläche der das Kernsortiment ergänzenden Randsortimente (zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gem. Lüner Sortimentsliste) darf jeweils max. 10 % der für das Sondergebiet festgesetzten Gesamtverkaufsfläche betragen.

Exkurs: Lüner Sortimentsliste gem. Ratsbeschluss vom 25.06.2020:

In der folgenden Sortimentsliste ist die Darstellung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente als abschließend, die der nicht-zentrenrelevanten Sortimente als beispielhaft zu verstehen. In diesem Sinne sind Sortimente, die nicht aufgeführt sind bzw. sich inhaltlich nicht zuordnen lassen, als nicht-zentrenrelevant zu behandeln.

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren Drogeriewaren, Körperpflegeartikel Getränke ¹⁰ Nahrungs- und Genussmittel ¹¹ Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften	
Augenoptik Künstlerartikel / Bastelzubehör, Bekleidung Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia ¹³ Fahrräder und technisches Zubehör Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas / Porzellan / Keramik ¹ Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Haushaltswaren ² Heimtextilien, 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 Sportgroß- geräte) 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, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere

Erläuterungen

1. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
 2. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
 3. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne 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
 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.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in dem Sondergebiet gem. § 19 BauNVO mit 0,8 und die Höhe der baulichen Anlagen mit max. 64,50 m über N.H.N. festgesetzt.

Durch die festgesetzte Überschreitung der max. Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) durch Stellplätze und ihre Zufahrten um 0,1 als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO soll der Bestandssituation Rechnung getragen werden. Die Überschreitung der GRZ kann toleriert werden, da die Sicherung des Lebensmittel-Discountstandortes den Zielen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Lünen entspricht und die Überschreitung teilweise durch die geplante Dachbegrünung wieder aufgefangen wird.

5.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet wird gem. § 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.

5.4. Erschließung / Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Erschließung des Sondergebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Steinstraße. Für Fußgänger und Fahrradfahrer ist der Standort ebenfalls über die Münsterstraße zu erreichen.

In dem Sondergebiet sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Stellplatzanlage des Lebensmittel-Discounters umfasst zukünftig 30 Stellplätze, davon ein Stellplatz behindertengerecht und ein Familienstellplatz sowie Fahrradstellplätze in der Nähe des Ein- / Ausgangs.

5.5. Ver- und Entsorgung

Eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist für das bestehende Gebäude vorhanden. Die Fläche liegt im Bereich eines gültigen zentralen Abwasserplanes. Eine Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird über die vorhandene Kanalisationsanlage erfolgen.

Die von den versiegelten Flächen der Bebauung (Dachfläche des Gebäudes und Stellplätze inklusive Zufahrten) abzuleitenden Niederschläge wurden bisher und sollen auch zukünftig auf dem Grundstück gefasst und über eine Rohr-Rigolen-Versickerungsanlage dem Untergrund zugeführt werden. (vgl. Dr. Melchers Geologen, 19.11.2020, S. 4).

5.6. Grünordnerische Maßnahmen

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

Die mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzte Bepflanzung ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Dach der Hauptanlage zu mind. 20 % extensiv zu begrünen ist. Der Flächenanteil entspricht in etwa dem Dachflächenanteil des neuen Anbaus (Flachdach). Eine Dachbegrünung des bestehenden Gebäudes (Satteldach) ist aus statischen Gründen nicht möglich.

Der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzte Bereich ist flächendeckend mit Sträuchern zu bepflanzen. Beispielsweise mit:

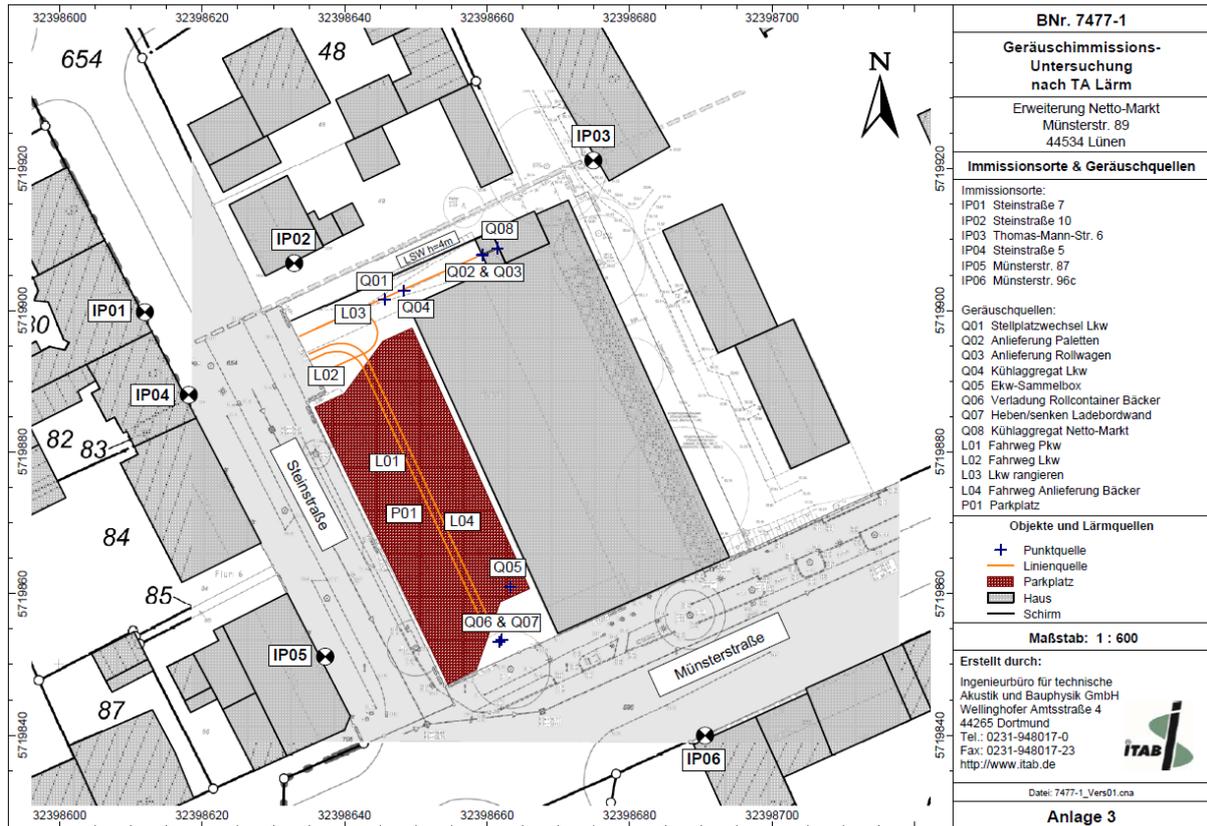
- Ribes sanguineum „Atrorubens“
- Ribes alpinum „Schmidt“
- Spirea arguta

Pflanzqualität: 80/100 cm, 2 x v., m. B. oder im Container, 1 Stück pro 1,5 m². Ergänzend sind insgesamt fünf Bäume zu pflanzen. Beispielsweise Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn). Pflanzqualität: 3 x v. m.Db., 18/20 cm Stammumfang, Hochstamm. Ein Abstand von 5 m zur Münsterstraße ist einzuhalten.

5.7. Lärmimmissionsschutz

Das Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik ITAB GmbH hat eine Geräuschimmissionsuntersuchung zum geplanten Vorhaben erstellt (vgl. ITAB GmbH, 14.10.2020). Es wurden die durch den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes zu erwartenden Geräuschimmissionen, unter Berücksichtigung und Ausarbeitung von erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, für die angrenzende Bebauung ermittelt.

Abbildung 8: Lageplan „Immissionsorte und Geräuschquellen“



Quelle: ITAB GmbH, 14.10.2020, Anlage 3

Für den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes mit Stellplatzanlage ergeben sich, unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen und unter Berücksichtigung der formulierten Hinweise (s. unten) folgende Beurteilungspegel (vgl. ITAB GmbH, 14.10.2020, S. 22):

Beurteilungspegel							
Bezeichnung	ID	Pegel L _r		Richtwert		Gebietsausweisung	Höhe
		Tag (dBA)	Nacht (dBA)	Tag (dBA)	Nacht (dBA)		
Steinstraße 7	IP01	54,7	32,9	60	45	MI	2.OG
Steinstraße 10	IP02	56,7	38,2	60	45	MI	1.OG
Thomas-Mann-Str. 6	IP03	48,6	24,7	55	40	WA	2.OG
Steinstraße 5	IP04	56,4	28,6	60	45	MI	2.OG
Münsterstr. 87	IP05	58,5	17,5	60	45	MI	2.OG
Münsterstr. 96c	IP06	51,7	14,9	55	40	WA	2.OG

Tabelle 3: Beurteilungspegel nach TA Lärm

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen, damit die der Gebietskategorie entsprechenden Richtwerte eingehalten werden:

Der Anlieferungsbereich wird durch das Planzeichen „schwarzes Dreieck“ klar verortet. Die Anlieferung von Waren ist ausschließlich innerhalb des mit dem Planzeichen "schwarzes Dreieck" gekennzeichneten Bereichs zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Belieferung des Backshops.

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

Ergänzend werden folgende Hinweise aufgenommen:

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 Kund:innen und Mitarbeiter:innen 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 Schallleistungspegel von LWA kleiner gleich 75 dB(A) (einzeltonfrei) gemäß Definition der Richtlinie DIN 45681 zur berücksichtigen.

- Einkaufswagen

Wenn die Einkaufswagen-Sammelboxen im Freien auf der Parkplatzfläche vor dem Eingangsreich vorgesehen werden, sind Einkaufswagen mit Kunststoffkörben zu verwenden.

6. Auswirkungen der Planung und Umweltbelange

6.1. Verkehr

Die Anzahl der Parkstände wird nicht erweitert und eine höhere Verkehrsbelastung somit nicht erwartet. Die Zu- / Ausfahrt erfolgt für den Pkw-Verkehr über die Steinstraße. Ein mögliches Verkehrsgutachten würde (gem. Aussage der Fachabteilung), unabhängig von einer höheren oder gleichbleibenden Frequentierung des Marktes nur einen geringen Erkenntnisgewinn bringen.

6.2. Einzelhandelsverträglichkeit

Wie in Kapitel 2.5 bereits beschrieben, liegt der Standort innerhalb des Versorgungsbereichs / Nahversorgungszentrums Münsterstraße (Wethmar). Das NVZ übernimmt eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche. Es ist in seiner Funktion als Nahversorgungszentrum zu sichern und zu stärken. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes trägt wesentlich zu einer Stabilisierung und Stärkung des Versorgungsbereiches bei.

Durch das Büro Stadt + Handel (Dortmund) wurde gutachterlich untersucht, dass „aus der projektierten Erweiterung (...) auf 956 qm GVKF (+214 qm GVKF; jeweils zzgl. Bäcker) keine städtebaulich negativen bzw. wesentlichen Auswirkungen auf den Bestand und / oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder die verbrauchernahe Versorgung in Lünen resultieren. Das Vorhaben steht somit dem Beeinträchtigungsverbot des LEP NRW 2019 (Ziel 6.5-3) nachweislich nicht entgegen“ (Stadt + Handel, 20.04.2020, S. 6).

6.3. Umweltprüfung und Umweltbericht / Klima- und Artenschutz

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass keine signifikanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten sind. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern treten nicht auf. Nähere Ausführungen zu möglichen Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht (von Juni 2021) zu entnehmen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren werden mögliche Umweltauswirkungen überwacht. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

I.6.3.1 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des einfachen Bebauungsplans Lünen Nr. 206 „Vergnügungstätten Münsterstraße“ vom 26.10.2011. Dieser setzt ein Mischgebiet (MI) fest. Gem. § 17 BauNVO liegt die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) im MI bei 0,6. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 233 „Nahversorgung Münsterstraße“ wird diese Festsetzung im Plangebiet durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der GRZ 0,8 ersetzt. Aufgrund der Änderung der Grundflächenzahl im Plangebiet ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Die Bilanzierung schließt mit einem Defizit von 110 Biotopwertpunkten ab. Weitere Einzelheiten sind Kapitel 4.3 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Die entfallenen Bäume sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Lünen zu ersetzen (s. auch Kapitel 6.4 und Kapitel 4.3 des Umweltberichtes).

I.6.3.2 Klima und Klimaschutz

Räumlich wirksame Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft treten nicht auf. Die Auswirkungen bezüglich des Klimaschutzes werden durch Maßnahmen zur Klimaanpassung vermindert.

Die Entfernung von klimatisch wirksamen Gehölzstrukturen bedingt eine Verminderung der Abkühlungsleistungen, obwohl die bioklimatische Leistung der Fläche allein aufgrund der geringen Größe nicht messbar ist. Diese kleinräumigen Auswirkungen sind in der Gesamtbetrachtung unerheblich und haben für das Schutzgut Klima keine Relevanz. Auswirkungen auf angrenzende Siedlungsbereiche, z.B. durch erhöhte Wärmebelastung, sind nicht wahrnehmbar, da der Erweiterungsbau nur eine geringe Fläche in Anspruch nimmt und zudem in einem bereits vorbelasteten Gebiet liegt. Im Sinne der Klimaanpassung und zur Kompensation der zusätzlichen Flächenversiegelung werden Festsetzungen getroffen, die allgemein zur Verringerung von Wärmeinseln und der Überhitzung der Siedlungsbereiche beitragen (s. Kapitel 5.6). Weitere Aussagen zum Schutzgut Klima und Luft / Klimaschutz und Klimaanpassung sind Kapitel 2.3.5 des Umweltberichtes zu entnehmen.

I.6.3.3 Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung Stufe I zum Bebauungsplan Lünen Nr. 233 „Nahversorgung Münsterstraße“ ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Vorhaben die Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr 1 – 3 BNatSchG nicht erfüllt werden.

6.4. Anwendung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich fünf Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen und zugunsten des Bauvorhabens entfallen (s. Kapitel 2.1.2 des Umweltberichtes). Diese sind zu kompensieren. Neuanpflanzungen von Gehölzen sind im Plangebiet vorgesehen (s. Kapitel 5.6).

6.5. Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung

Das Plangebiet ist bereits zu einem großen Teil versiegelt. Eine Bebauung / Umnutzung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB Rechnung.

7. Flächenbilanz

	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Sondergebiet	1.582	57,3
Stellplätze	877	31,8
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	300	10,9
Gesamt	2.759	100

8. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:500 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 03.11.2017 (in der zurzeit gültigen Fassung) getroffenen Festsetzungen i. V. m. der BauNVO vom 21.11.2017 (in der zurzeit gültigen Fassung) in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Gutachten zur Planung

Folgende Gutachten / Untersuchungen sind planungsrelevant und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt worden:

- Stadt + Handel, 20.04.2020: Erweiterung Netto Lünen / Münsterstraße | hier: Stellungnahme gem. LEP NRW 2019 Ziel 6.5.3, Dortmund
- ITAB GmbH, 14.10.2020: Geräuschimmissions-Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 233 Nahversorgung Münsterstraße in Lünen, Umbau und Erweiterung Netto Lebensmittelmarkt Münsterstraße 89, 44534 Lünen, Dortmund
- Dr. Melchers Geologen, 13.07.2020: Gründungstechnisches Gutachten, 1. Bericht, Lünen
- Dr. Melchers Geologen, 19.11.2020: Fachtechnische Stellungnahme zur Neubemessung einer Rohr-Rigolen- Versickerungsanlage, Lünen

Team Stadtplanung

Thomas Berger
Fachbereichsleiter Stadtplanung,
Umwelt, Bauordnung

Sina Kittel-Wolf
Verfasserin