

MASTERPLAN EINZELHANDEL



BAUSTEIN 3 FACHMARKTKONZEPT



Inhaltsverzeichnis

1	Einordnung: Masterplan Einzelhandel	3
2	Planungsrechtliche Grundlagen	4
3	Ziele für das Fachmarktmarktkonzept	7
4	Zentrenstruktur in Lünen	9
5	Bestandsaufnahme	10
6	Einzelhandelskennzahlen 2009	19
7	Standortkonzept	22
	<i>Entwicklungsflächen</i>	
7.1	Fachmarktstandort Kupferstraße	25
7.2	Fachmarktstandort Alte Dortmunder Str. / Viktoriastraße (Schwerpunkt Kfz)	29
	<i>Einzelstandorte - unproblematisch</i>	
7.3	Einzelstandort Kamener Straße – Möbel	33
7.4	Einzelstandort Baumarkt- und Gartencenter Buchenberg	35
7.5	Kfz-Einzelstandorte	37
	<i>Einzelstandorte - problematisch</i>	
7.6	Einzelstandort Am Brambusch / Zum Pier	40
7.7	Gewerbegebiet Arndtstraße	42
	<i>Tabu-Flächen</i>	
7.8	Gewerbegebiet Wethmarheide	44
7.9	Gewerbegebiet Gahmener Straße	47
7.10	Südliche Mersch	49
7.11	Lindenplatz	51
8	Resümee und Ausblick	53

Anlagen

1. Lüner Sortimentsliste
2. Nahversorgungszentren und Einzelstandorte gem. Nahversorgungskonzept 2010
3. Übersicht Fachmärkte
4. Legende Fachmarktkonzept

Bearbeitung

Thomas Berger, Abteilungsleiter 4.1 Stadtplanung
Sina Kittel, 4.1 Stadtplanung

Lünen, Januar 2011

1 Einordnung: Masterplan Einzelhandel

Am 13.09.2005 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung die Verwaltung beauftragt, zur Fortschreibung und Konkretisierung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes (ECON-CONSULT, 2001) und des regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK, 2000; Fortschreibung 2007), einen Masterplan Einzelhandel aufzustellen. Der Masterplan Einzelhandel mit den Bausteinen „Innenstadt“, „Nahversorgung“ und „Fachmärkte“ verfolgt das Ziel, den Einzelhandel stadt- und regionalverträglich zu gestalten. Mit den ersten beiden Bausteinen wurden bereits Ziele und Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und zur Sicherung der Nahversorgung entwickelt. Als dritter Baustein werden nun Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung von Fachmarktstandorten formuliert.

Der Masterplan Einzelhandel

- soll die Attraktivität der Zentren steigern,
- zielt darauf, vermutete Kaufkraftabflüsse zurück zu gewinnen,
- zeigt klare Leitprämissen,
- bietet Planungssicherheit für die Stadt, aber auch für potenzielle Investoren,
- verhindert zentrenschädliche Fehlentwicklungen,
- sichert die Stadt der kurzen Wege (verbrauchernah)
- und ist ausdrücklich umsetzungsorientiert.

Für den Bereich der Innenstadt gilt es, das bereits beschlossene „Integrierte Handlungskonzept Innenstadt“ weiter umzusetzen. Dabei sollen neben Überlegungen zum Handel geklärt werden, wo im gesamten Innenstadtgebiet Funktionsverluste drohen und wo Orte / Grundstücke mit „versteckten“ Begabungen liegen. Zu den Nutzungen gehören neben dem Einzelhandel funktionsstüchtige öffentliche Räume, attraktive Angebote für Kultur und Freizeit und vor allem auch ein ausgewogenes Wohnungsangebot. Diese Fragestellungen sind in das Konzept „Impulse für einen starken Kern - Innenstadt Lünen 2012“ (2007) umfassend eingearbeitet worden und werden aktuell im Stadtumbauprozess bearbeitet und umgesetzt.

Das Nahversorgungskonzept wurde am 08.06.2006 einstimmig vom Rat der Stadt Lünen beschlossen. Seitdem ist es gelungen, die Expansion großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf das Zentrenkonzept der Stadt Lünen zu orientieren. Durch eine aktive und konstruktive Ansiedlungspolitik konnten die Nahversorgung in Lünen verbessert und ansiedlungs- und verlagerungswilligen Betrieben geeignete Standorte für marktgängige, moderne Betriebe angeboten werden. Aufgrund aktueller Entwicklungen wurde eine erste Überarbeitung des Nahversorgungskonzeptes notwendig. Daher wurden die beurteilungsrelevanten Kennzahlen (Kaufkraft, Einwohner) und der Bestand an nahversorgungsrelevanten Betrieben aktualisiert. Die Beschreibungen der einzelnen Zentren und deren Entwicklungsperspektiven wurden entsprechend dem inzwischen erreichten Umsetzungsstand des Nahversorgungskonzeptes modifiziert. Die überarbeitete Fassung des Nahversorgungskonzeptes wurde vom Rat der Stadt Lünen am 04.02.2010 förmlich beschlossen, so dass es weiterhin die Rahmen setzende Grundlage für die Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben bilden kann.

Im Bezug auf die Fachmarkt-Sondergebiete stand beim Beschluss zum Masterplan zunächst die Fragestellung der langfristigen Perspektive für Standorte wie Kupferstraße oder Buchenberg im Mittelpunkt. Ergänzend soll ein stadtgebietsumfassendes Konzept erarbeitet werden, um Fehlentwicklungen an ungeeigneten Standorten zu verhindern.

Der Masterplan Einzelhandel wurde mit Ratsbeschluss vom 19.06.2008 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 (s. Anlage 1).

2 Planungsrechtliche Grundlagen

Für die Einzelhandelsplanung relevante Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthalten das Gesetz zur Landesentwicklung (LEPro), der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen und die Regionalpläne.

Landesplanung

Im Jahr 2007 wurde das Gesetz zu Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) geändert und der § 24 wurde durch den § 24 a ersetzt. Ziel der Gesetzesänderung war es, die Zentren als Arbeits-, Handels- und Wohnstandorte konsequent zu stärken, um für alle Bevölkerungsgruppen eine flächendeckende und wohnungsnah Versorgung auf möglichst kurzen Wegen zu gewährleisten. Auf diese Weise wird dafür Sorge getragen, öffentliche und private Einrichtungen der Daseinsvorsorge auch in Zukunft effektiv auszulasten, die Inanspruchnahme von Freiraum auf ein Mindestmaß zu begrenzen und Verkehr zu vermeiden. § 24 a LEPro geht davon aus, dass jede Gemeinde die Versorgung der in ihrem Gemeindegebiet lebenden Bevölkerung im Bereich des Einzelhandels sicherstellt.

Die Zielsetzungen des § 24 a LEPro sind im Einzelhandelserlass NRW 2008 in Handlungsanweisungen für die Planungs- und Genehmigungsbehörden umgesetzt.

Gemäß des neu formulierten § 24 a (3) LEPro (in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.1989 (GV. NW. S. 485), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2007 (GV. NRW. S. 225)) dürfen Kern- und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO nur noch in zentralen Versorgungsbereichen geplant werden.

Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 qm beträgt. Diese Regelung dient dazu, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und ihre Funktionsfähigkeit zu erhalten. Von einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Grundversorgung (§ 24 a (1) Satz 3 LEPro) ist i. d. R. dann nicht auszugehen, wenn für das Kernsortiment ausreichend Kaufkraft innerhalb der Standortgemeinde zur Verfügung steht (§ 24a (3) Satz 2 LEPro).

Es ist davon auszugehen, dass nicht zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsvorhaben (z. B. Gartencenter, Möbel-, Bau- oder Heimwerkermärkte) für die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen nicht zwingend erforderlich sind und sich auch dort häufig nicht verträglich unterbringen lassen. Sie beschränken sich auf die Versorgung der Bevölkerung mit langfristigen Gütern, besitzen einen hohen Flächenbedarf für die Präsentation und Lagerung der Waren und erzeugen erheblichen Verkehr.

Bereits bestehende Einzelhandelsstandorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen wirken sich vor allem dann nachteilig auf das Zentrengefüge aus, wenn dort zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Um die Entwicklung dieser Standorte im Einklang mit den Zielen der Raumordnung zu steuern, kann eine Überplanung gemäß § 24a (5) LEPro erforderlich sein, die den bereits vorhandenen Bestand an Sortimenten festschreibt und einen Zuwachs an Verkaufsflächen ausschließt. Die Festsetzung eines Kerngebietes kommt in diesen Fällen nicht in Betracht (Einzelhandelserlass NRW 2008, Nr. 4.2.4).

Gemäß § 24 a (2) LEPro legen die Gemeinden ihre zentralen Versorgungsbereiche selbst fest. Das ist in Lünen über das Nahversorgungskonzept und die Darstellung der Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan erfolgt. Ebenso legt die Gemeinde unter Beachtung der im LEPro aufgeführten Leitsortimente die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente fest. Diese werden über die vom Rat beschlossene Lünen Sortimentsliste definiert. Die dort vorgenommene Auf-

listung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist nicht abschließend. Somit werden die nicht-zentrenrelevanten Sortimente indirekt über die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert, welche abschließend aufgelistet werden.

Außerdem sind bei der Planung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben folgende Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro) zu berücksichtigen:

- Entwicklung der räumlichen Struktur entsprechend den Erfordernissen des Umweltschutzes und den infrastrukturellen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernissen (§ 1 LEPro),
- sparsame und schonende Inanspruchnahme der Naturgüter, Nachhaltigkeit (§ 2 LEPro),
- Strukturverbesserung in Verdichtungsgebieten und Entwicklung des ländlich strukturierten Raumes entsprechend der jeweiligen Tragfähigkeit (§§ 4, 8, 9 LEPro),
- Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Siedlungsschwerpunkte (§§ 6, 7 LEPro) und
- funktionsgerechte Verkehrsverbindung, d.h. Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs an den Einzelhandelsstandorten (§ 11 LEPro).

Weitere, für die Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben relevante Ziele ergeben sich unter anderem aus Abschnitt C des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW):

- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung
- kurzwegige Anbindung an den ÖPNV und
- städtebauliche Integration.

Exkurs

In dem Urteil vom 30.09.2009 (Az.: 10 A 1676/08) hat sich das Oberverwaltungsgericht NRW mit der Frage befasst, ob § 24 a LEPro NRW eine Bindungswirkung als Ziel der Raumordnung für die nachfolgende Bauleitplanung entfalten kann. Im Ergebnis hat das Oberverwaltungsgericht dies trotz der eindeutig dahingehenden Intention des nordrhein-westfälischen Landesgesetzgebers verneint.

Zunächst hat der Senat bereits erhebliche Zweifel daran geäußert, ob die Gesetzgebungszuständigkeit des Landes für die Neuregelung des § 24 a LEPro gegeben ist. Der Senat hat dargelegt, dass dem Land die Gesetzgebungskompetenz nur für die Materie der Raumordnung zukomme, während dem Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz im Bereich des Bodenrechts zustehe. Zur Materie Bodenrecht gehören nach einem Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts solche Vorschriften, die den Grund und Boden unmittelbar zum Gegenstand rechtlicher Ordnung haben, also die rechtlichen Beziehungen des Menschen zum Grund und Boden regeln. Gegenstand des Bodenrechts ist insbesondere auch das Planungsrecht. Demgegenüber ist Raumordnung nach diesem Rechtsgutachten eine zusammenfassende, übergeordnete Planung und Ordnung des Raums.

Im Ergebnis hat das Oberverwaltungsgericht die damit aufgeworfene Frage, ob § 24 a LEPro insgesamt verfassungswidrig ist, jedoch offen gelassen, weil es für die Entscheidung des Rechtsstreits nicht darauf ankam.

Im Weiteren hat das Oberverwaltungsgericht sodann festgestellt, dass es der Vorschrift des § 24 a (1) LEPro an dem für ein Ziel der Raumordnung charakteristischen Verbindlichkeitsanspruch in räumlicher und/oder sachlicher Hinsicht sowie der erforderlichen abschließenden Abwägung durch den zuständigen Träger der Landesplanung fehle. In Ermangelung eines eigenständigen räumlichen oder sachlichen Regelungsgehaltes könne die Vorschrift daher keine Ziele der Raumordnung enthalten.

Der Sache nach baue die Vorschrift darauf auf, dass die Gemeinden ein abgestuftes System

zentraler Versorgungsbereiche festlegten. Ohne diese Festlegung könne die Kernaussage der landesplanerischen Vorschrift, großflächigen Einzelhandel auf zentrale Versorgungsbereiche zu verweisen, ihren Verbindlichkeitsanspruch weder in räumlicher noch in sachlicher Hinsicht entfalten. Würden die Gemeinden die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen unterlassen, gehe § 24 a (1) LEPro ins Leere. Mithin handele es sich bei § 24 a (1) Sätze 1-3 LEPro in Verbindung mit § 24 a (2) LEPro nur um eine Vorgabe an die Kommunen für eine abgestufte Planung. Daraus folge, dass der Landesgesetzgeber auf der Ebene des Landesentwicklungsprogramms keine abschließende Entscheidung getroffen habe, die der kommunalen Bauleitplanung vorgelegt sei. Die abschließende Entscheidung über Lage, Größe und Funktion von zentralen Versorgungsbereichen und damit auch die Frage, wo Kerngebiete und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden dürften, solle im Ergebnis auf der kommunalen Planungsebene getroffen werden. Die Gemeinde sei insoweit nicht an vorgelagerte raumordnerische Zielfestlegungen, sondern (lediglich) an ihre eigenen Zentrenkonzepte gebunden.

Dementsprechend sei § 24 a (1) S. 1 in Verbindung mit Abs. 2 LEPro als bloßer Grundsatz der Raumordnung zu qualifizieren. Dies wirke sich dann unmittelbar auch auf andere Regelungen des § 24 a LEPro aus, die – wie Abs. 1 Satz 3 der Vorschrift – an einer Festlegung zentraler Versorgungsbereiche anknüpfen.

Darüber hinaus genüge § 24 a (1) S. 3 LEPro auch nicht den Anforderungen an die hinreichende Bestimmtheit eines Ziels der Raumordnung. Eine Konkretisierung des Begriffs der Beeinträchtigungen, etwa eine Einschränkung auf erhebliche oder wesentliche Beeinträchtigung, lasse sich dem Wortlaut der Vorschrift nicht entnehmen.

Die Bezirksregierung Münster hatte beim Bundesverwaltungsgericht in Leipzig Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Münster vom 30.09.2009 eingelegt. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Beschwerde mit Beschluss vom 14.04.2010 zurückgewiesen. Das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Münster ist somit rechtskräftig. Infolgedessen ist § 24 a LEPro nicht mehr als Ziel der Raumordnung zwingend zu beachten, sondern als Grundsatz zu berücksichtigen und unterliegt damit der Abwägung.

Aufgrund dieses und eines vorgelagerten Urteils, bei dem die Regelungen des § 24 a LEPro bezüglich der Hersteller-Direktverkaufszentren als verfassungswidrig aufgehoben wurden, wird derzeit im für die Landesplanung zuständigen Wirtschaftsministerium an einer Neuformulierung des § 24 a LEPro im Zusammenhang mit dem neuen Landesplanungsgesetz gearbeitet. Nach aktuellem Kenntnisstand ist die inhaltliche Zielsetzung der Norm jedoch unstrittig und wird von allen im Landtag vertretenen Parteien getragen.

Regionalplanung

Mit dem 21.10.2009 ging die Zuständigkeit für die Regionalplanung der kreisfreien Städte Bochum, Dortmund, Hagen, Hamm und Herne von der Bezirksregierung Arnsberg an den Regionalverband Ruhr (RVR) in Essen. Der RVR übernimmt ebenfalls die Zuständigkeit für den Ennepe-Ruhr-Kreis (Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel, Wetter und Witten) und den Kreis Unna (Bergkamen, Bönen, Fröndenberg, Holzwickede, Kamen, Schwerte, Selm, Unna, Werne und Lünen).

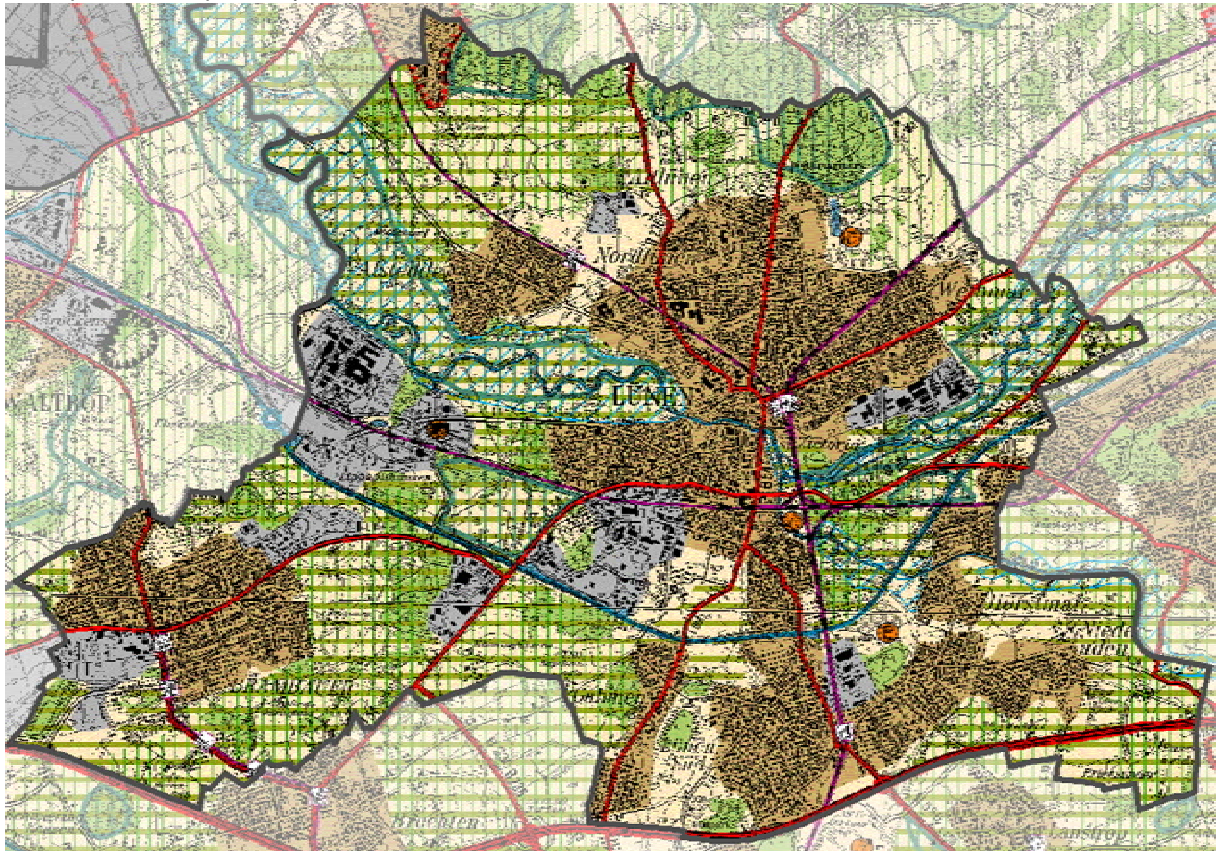
Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet fest (§ 19 (1) Landesplanungsgesetz (LPIG NW)). Darstellungen im Regionalplan werden textlich und zeichnerisch vorgenommen. Die textlichen Ziele und die zeichnerischen Festlegungen müssen bei raumbedeutsamen Planungen beachtet werden.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil (Dortmund, Kreis Unna, Hamm), wirksam seit 2004, wird ausgeführt, dass im

Rahmen der Bauleitplanung, Kerngebiete und Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO vorrangig aus ASB zu entwickeln sind. Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen dürfen die Entwicklung der benachbarten Zentrenstruktur sowie die Versorgungsfunktion und die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigen (vgl. Regionalplan, Textliche Festsetzungen, Kapitel 2.4, Ziel 13, Stand September 2007).

Die regionalplanerische Verträglichkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben wird ermittelt, indem die Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung (LEPro, LEP, GEP) geprüft wird.

Abbildung 1: Darstellung des Regionalplans - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil (Dortmund, Kreis Unna, Hamm) für den Bereich der Stadt Lünen



Quelle: Bezirksregierung Arnsberg, Arnsberg: Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil (Dortmund / Kreis Unna / Hamm), 2004

3 Ziele für das Fachmarktkonzept

Ein Fachmarkt ist ein großflächiges¹ Fachgeschäft mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment, das ein branchenbestimmtes breites und tiefes Angebot weitestgehend in Selbstbedienung führt, dem Kunden jedoch auch Beratung und Service anbietet. Der Standort ist in der Regel autokunden-

¹ „Großflächigkeit“ ist ab einer Verkaufsfläche von 800 m² gegeben (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005, Az: BVerwG 4 C 10.04). Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt in § 11 (3) Nr. 2, dass „großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, [...] außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig“ sind.

orientiert entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren (vgl. ECON-CONSULT, 2001 und BBE Unternehmensberatung, 2007). Fachmarktstandorte sollen eine Ergänzungsfunktion für die City, die beiden Stadtteilzentren und die Nahversorgungsbereiche haben (s. Kapitel 4), diese aber keinesfalls durch zu starke Kaufkraftbindung erheblich in ihren Entwicklungsmöglichkeiten oder Überlebenschancen beeinträchtigen. Andererseits sollen sie der Realisierung großflächiger Anbieter mit Schwerpunkt auf nicht zentrenrelevanten Sortimenten dienen, für die in der Regel in den integrierten Lagen keine geeigneten Standorte zu betriebswirtschaftlich vertretbaren Rahmenbedingungen gefunden werden können.

Dabei handelt es sich regelmäßig um folgende Anbieter:

- Möbel- und Einrichtungshäuser, einschl. SB-Möbelmärkte und Spezialanbieter für Polstermöbel, Küchen, Büromöbel und Matratzen;
- Bau- und Gartenfachmärkte, einschl. Spezialanbieter für Holz, Tapeten / Bodenbeläge, Fliesen, Sanitär;
- Fachmärkte für zoologischen Bedarf sowie
- für Kfz und Kfz-Teile.

Es soll im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt werden, dass

- Standorte und Dimension der Fachmarktstandorte auf ein in dem vorgenannten Sinn „verträgliches“ Maß reduziert bleiben;
- Anbietern mit Schwerpunkt auf nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden, um sie auch langfristig an den Standort zu binden und
- eine Umwidmung von Verkaufsflächen einzelner Anbieter, etwa infolge eines Betreiberwechsels, nicht zu einer unerwünschten Entwicklung für den Gesamtbereich führen kann. Insbesondere eine schrittweise Erhöhung des Anteils zentren- oder nahversorgungsrelevanter Sortimente soll ausgeschlossen werden, da diese der City, den Stadtteil- und Nahbereichszentren vorbehalten sind (s. Kapitel 4).

Für alle wesentlichen heute bestehenden oder potenziell entwicklungsfähigen Fachmarktstandorte soll im Rahmen dieses Konzeptes eine Empfehlung für die anzustrebende Entwicklung formuliert werden. Dabei werden für die gesamte Stadt folgende Mindestanforderungen für Fachmarktstandorte vorgeschlagen, vorbehaltlich zusätzlicher, im Einzelfall begründeter Bedingungen:

- Zentrenrelevante Sortimente sollen nur als Kernsortiment ergänzende Randsortimente in der Summe auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch bis zu 799 qm, zulässig sein, einzelne Sortimente sind begrenzt auf max. 100 qm VK;
- Zusätzliche Fachmärkte mit Schwerpunkt auf zentrenrelevanten Sortimenten werden außerhalb der City und den Stadtteilzentren grundsätzlich nicht zugelassen;
- Zusätzliche SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Supermärkte, Lebensmittel-Discounter, Getränkemärkte und Drogerien mit mehr als 400 qm VK werden außerhalb von Kerngebieten und den im Nahversorgungskonzept festgelegten Bereichen nicht zugelassen.
- Des Weiteren sollen zukünftig bei Neuansiedlungen Um- und Anbauten sowie Nutzungsänderungen gestalterische und ökologische Aspekte eine größere Rolle spielen, um den städtebaulichen Gesamteindruck zu verbessern. Dies können beispielsweise Dachbegrünungen oder Stellplatzeingrünungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sein.

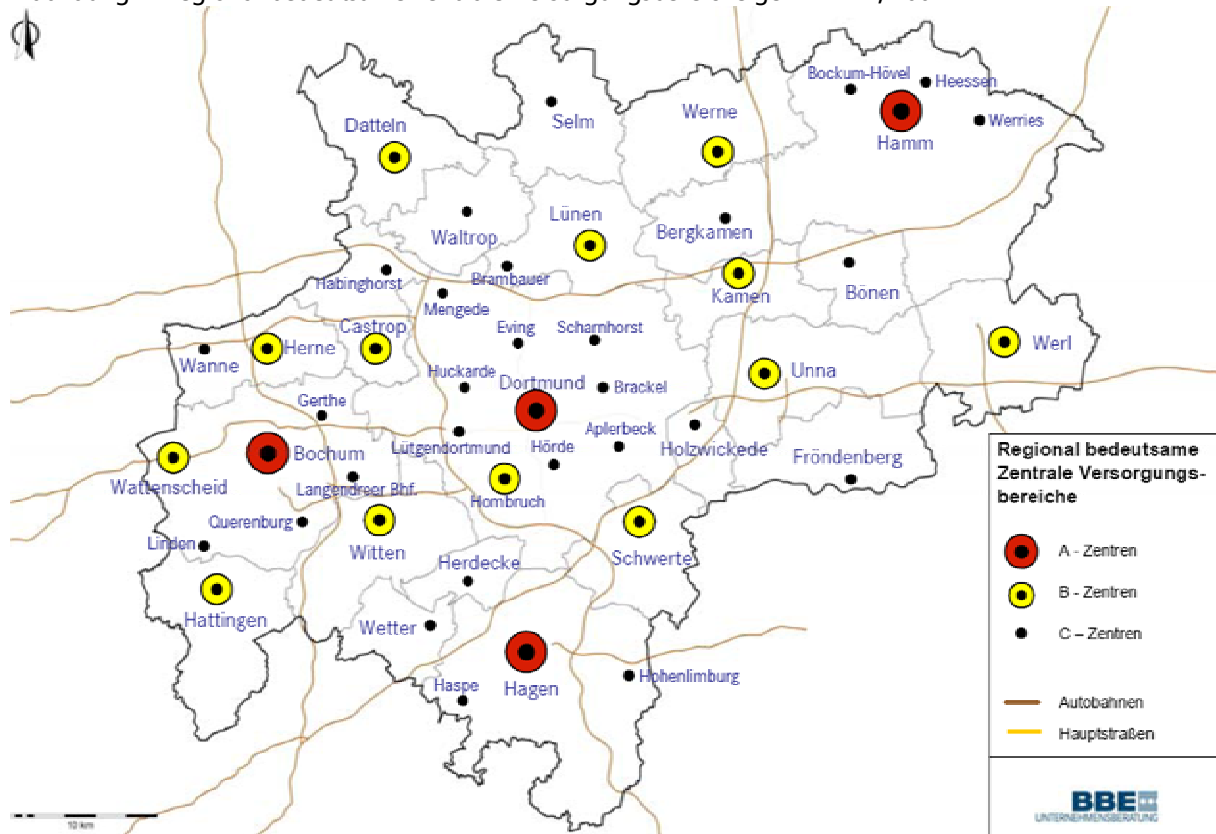
Bei der zukünftigen Realisierung neuer oder wesentlicher Änderung vorhandener Fachmärkte ist einzelfallbezogen der Nachweis der verkehrlichen Erschließung (bspw. in Form eines Gutachtens)

zu erbringen. Der Umfang der jeweiligen Untersuchung ist frühzeitig abzustimmen und festzulegen.

4 Zentrenstruktur in Lünen

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) schlägt ein regionales Zentrenkonzept vor, das aus einem System von „Zentralen Versorgungsbereichen“ und „regional bedeutsamen Ergänzungsstandorten“ besteht (zu den Beurteilungskriterien s. BBE Unternehmensberatung, Köln: REHK Fortschreibung, 2007, S. 47 ff.). Das REHK verfolgt das Ziel, die Versorgungsstrukturen in der Region zu sichern und zu verbessern. Es wird von der gemeinsamen Überzeugung getragen, dass die Einzelhandelsfunktion auch in Zukunft bevorzugt an integrierten Standorten wahrgenommen werden sollte. Dies sind insbesondere die bestehenden Innenstädte, Stadtbezirkszentren und Nahversorgungsschwerpunkte. Das REHK schlägt ein regionales Standort- und Sortimentskonzept vor, das von der vorgefundenen Struktur ausgeht und planerische Vorgaben der beteiligten Kommunen berücksichtigt, soweit sie mit seiner Zielsetzung nicht im Widerspruch stehen. Diese Abgrenzungen sind für die kommunale Ebene jedoch nicht verbindlich. Die Innenstadt Lünen wird gemäß REHK als regional bedeutsamer zentraler Versorgungsbereich (B-Zentrum) eingestuft. Des Weiteren wird Brambauer in die Kategorie Einzelhandelsschwerpunkt (C-Zentrum) eingeordnet. Sowohl die B-Zentren als auch die C-Zentren werden im REHK kartographisch abgegrenzt (ebd.).

Abbildung 2: Regional bedeutsame zentrale Versorgungsbereiche gem. REHK, 2007



Quelle: BBE Unternehmensberatung, Köln: REHK Fortschreibung, 2007, S. 50

Im Flächennutzungsplan wird der Kernbereich der Innenstadt, die City, mit der Konzentration zentraler Einrichtungen des Handels, der Wirtschaft und der Verwaltung entsprechend ihrer Funktion als Kerngebiet dargestellt. Die Versorgungsbereiche der Nebenzentren Brambauer und Lünen-Süd sowie die Nahversorgungsbereiche innerhalb des Siedlungsgefüges werden, soweit die Größenordnung der Verkaufsflächen nicht ein Sondergebiet erfordert, als gemischte Baufläche dargestellt. Ergänzt wird diese Darstellung durch eine Liniensignatur, mit der die Versorgungsbereiche räumlich abgegrenzt werden. Einzelhandelsnutzungen für die nebenzentrale

Versorgung bzw. die Nahversorgung sollen künftig möglichst in diesen Bereichen konzentriert werden.

Im Nahversorgungskonzept der Stadt Lünen (s. Anlage 2) sind, aufbauend auf dem Zentrenkonzept aus den 80er Jahren drei hierarchisch abgestufte Zentrentypen definiert und räumlich festgelegt worden.

a) Innenstadt / „City“

Die Einkaufslage der Innenstadt (Fußgängerzone) wird von Verbrauchermärkten / großen Supermärkten ergänzt, die in einem Kranz bzw. „Halbmond“ am Verkehrsring um die City liegen. Damit kommt der Innenstadt eine bedeutende Versorgungsfunktion auch für Altlünen / Nordlünen und teils von Lünen-Süd zu.

b) zwei „Nebenzentren“:

- ⇒ Stadtteilzentrum Brambauer
- ⇒ bipolares Stadtteilzentrum Lünen-Süd

c) und den elf Nahbereichszentren:

- | | |
|------------------------------------|------------------|
| ⇒ Stadtmitte | ⇒ Brambauer-Ost |
| ⇒ Geistviertel | ⇒ Brambauer-West |
| ⇒ Osterfeld | ⇒ Lünen-Süd |
| ⇒ Münsterstraße / Wethmar | ⇒ Horstmar |
| ⇒ Cappenberger Straße / Lünen-Nord | ⇒ Gahmen (Süd) |
| ⇒ Alstedde | |

Des Weiteren sichern vier (bzw. zukünftig ggf. fünf) Einzelstandorte, die in die Wohnlagen integriert sind, eine flächendeckende Nahversorgung (Schützenstraße, Borker Straße, Bergstraße, Niederadener Straße und potenziell Wethmar-Ost (bei Entwicklung eines neuen Wohngebiets). Diese Zentrenstruktur bildet jedoch nicht nur die Grundlage für die Nahversorgung, also die Deckung des täglichen Bedarfs, sondern des gesamten Spektrums der Versorgung mit Gütern (und Dienstleistungen).

Die City umfasst dabei das gesamte Angebotsspektrum von Waren des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer der mittelfunktionalen Funktion entsprechenden Sortimentsbreite und -tiefe. Die Stadtteilzentren halten in der Hauptsache ein Angebot des kurz- und mittelfristigen Bedarfs vor und die Nahversorgungszentren sowie additiv die Einzelstandorte sichern primär die Deckung des täglichen Bedarfs.

Durch das Fachmarktkonzept werden nun Standorte mit Ergänzungsfunktion für die City, die beiden Stadtteilzentren und die Nahversorgungsbereiche definiert. Diese sollen der Realisierung großflächiger Anbieter mit Schwerpunkt auf nicht zentrenrelevanten Sortimenten dienen, für die in der Regel in den integrierten Lagen keine geeigneten Standorte zu betriebswirtschaftlich vertretbaren Rahmenbedingungen gefunden werden können (s. Kapitel 3).

5 Bestandsaufnahme

Im Folgenden werden tabellarisch alle Betriebe ab 400 qm VK², differenziert nach Zentrenrelevanz, aufgeführt. Damit ist ein Gesamtbild aller städtebaulich und funktional relevanten Einzelhandelsnutzungen gegeben. Die großflächigen Betriebe (ab 800 qm VK) sind durch Fettdruck optisch hervorgehoben. Des Weiteren werden Aussagen zum Standort (innerhalb, außerhalb von Versorgungsbereichen), zur Betriebsform und Verkaufsfläche getroffen.

² basierend auf einer Erhebung von Juli 2009, letzte Aktualisierung im Februar 2010

Tabelle 1: Nahversorgungsrelevante Betriebe ab 400 qm VK³

Stadtteil	Betrieb	Adresse	Standort	Betr.-Form*	VK	Anmerkungen
Stadtmitte	Edeka Patzer	Kamener Str. 4	Zentrum Stadtmitte	V	1.900	
Stadtmitte	dm Drogerie	Lange Straße 18	Zentrum Stadtmitte	DM	720	
Stadtmitte	Drogeriemarkt Müller	Marktstr. / Lange Str. 15-19	Zentrum Stadtmitte	DM	1.300	auch zentrenrel. Sortimente
Stadtmitte	Kaufland	Merschstraße 21	Zentrum Stadtmitte	V	4.000	auch zentrenrel. Sortimente
Stadtmitte	Aldi	Merschstraße 25	Zentrum Stadtmitte	D	800	
Stadtmitte	Globus/Toom	Viktoriastr. 3	Zentrum Stadtmitte	V	4.460	auch zentrenrel. Sortimente, evtl. Schließung und Neubau
Stadtmitte	Aldi	Viktoriastraße 63	Ergänzungsstandort Stadtmitte / Geistviertel	D	800	
Geist	Ucar Market	Dortmunder Str. 28-30	Zentrum Stadtmitte	S	580	
Osterfeld	Markant-Markt Färber	Bebelstraße 67	Nahbereichszentrum Bauverein	S	615	
Osterfeld	Lidl	Bergstraße 3	Einzelstandort Bergstraße	D	1000	
Osterfeld	Getränkemarkt Trinkgut	Kupferstraße 15	GE, FNP SO	G	790	außerhalb Versorgungsbe- reich
Osterfeld	Getränke Möller	Kupferstraße 66	GE	G	400	
Nord	Lidl	Schützenstr. 8	Einzelstandort Schützenstraße	D	1.000	
Nord	REWE Center Hübner	Kurt-Schumacher-Str. 1-3	Nahbereichszentrum Stadtmitte	S	1.300	
Nord	Plus	Münsterstr. 89	Nahbereichszentrum Münsterstraße (Wethmar)	D	785	
Horstmar	REWE Ernst	Preußenstr. 51-53	Nahbereichszentrum Horstmar	S	790	

³ Alle nahversorgungsrelevanten Sortimente sind gleichzeitig zentrenrelevant.

Horstmar	K + K	Preußenstr.	60	Nahbereichszentrum Horstmar	S	910	
Horstmar	Dursty Getränkemarkt	Preußenstr.	67	Nahbereichszentrum Horstmar	G	400	
Horstmar	Lidl	Niederadener Str.	29	Einzelstandort Niederadener Straße	D	725	
Lünen-Süd	K+K Markt	Jägerstraße	12	Stadtteilzentrum Lünen-Süd	S	950	
Lünen-Süd	Penny	Jägerstraße	12	Stadtteilzentrum Lünen-Süd	D	790	
Lünen-Süd	Rewe Fahle	Jägerstraße	59-61	Stadtteilzentrum Lünen-Süd	S	700	
Lünen-Süd	Rewe Fahle Getränkemarkt	Kolpingstr. / Am Markt	13	Stadtteilzentrum Lünen-Süd	G	400	
Lünen-Süd	Aldi	Bebelstraße	159	Einzelstandort Nahversorgung (GE)	D	800	
Lünen-Süd	Getränke Gefromm	Bebelstraße	163	Einzelstandort Nahversorgung (GE)	G	600	
Gahmen	Getränke Spezi	Gahmener Str.	189	GE	G	400	außerhalb Versorgungsbe- reich
Brambauer	Lidl	Mengeder Str.	55	SO	D	790	außerhalb Versorgungsbe- reich
Brambauer	REWE Center Tober	Mengeder Str.	5	Nahbereichszentrum Brambauer-West	S	1.200	
Brambauer	Aldi	Mengeder Str.	7	Nahbereichszentrum Brambauer-West	D	700	
Brambauer	S&L (Edeka)	Brambauerstr.	277	Nahbereichszentrum Brambauer-Ost	S	1.000	
Brambauer	Plus	Linnenkamp	2	Nahbereichszentrum Brambauer-Ost	D	840	
Brambauer	Getränke Paradies Gefromm	Zum Pier	51	GE	G	600	außerhalb Versorgungsbe- reich
Brambauer	Penny	Paul-Bonnermann-Str.	3	Nahbereichszentrum Brambauer-West	D	700	
Brambauer	dm Drogeriemarkt	Waltroper Str.	1	Nahbereichszentrum Brambauer-West	DM	500	
Alstedde	Lidl	Alstedder Str.	171	Nahbereichszentrum Alstedde	D	1.050	
Alstedde	Getränkeoase	Am Steinkreuz	35	Außenbereich	G	400	
Alstedde	Aldi	Borker Str.	86-90	Einzelstandort Borker Straße	D	800	
AltLünen	Rewe	Cappenberger Str.	98-104	Nahversorgungszentrum Cappenberger Str.	S	1.600	
AltLünen	Aldi	Cappenberger Str.	98-104	Nahversorgungszentrum Cappenberger Str.	D	950	

Altlünen	Plus	Cappenberger Str.	106	Nahversorgungszentrum Cappenberger Str.	D	490	
Altlünen	Getränke Hille	Augustin-Wibbel-Str.	9	FNP W	G	400	

*V = SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt; S = Supermarkt; D = Discounter; DM = Drogeriemarkt; G = Getränke

Tabelle 2: Zentrenrelevante Betriebe ab 400 qm VK

Stadtteil	Betrieb	Adresse	Standort	Betr.-Form*	VK	Anmerkungen
Stadtmitte	Drogeriemarkt Müller	Marktstr. / Lange Str. 15-19	Zentrum Stadtmitte	DM	1.300	
Stadtmitte	Kaufland	Merschstraße 21	Zentrum Stadtmitte	V	4.000	
Stadtmitte	Globus/Toom	Viktoriastr. 3	Zentrum Stadtmitte	V	4.460	evtl. Schließung und Neubau
Stadtmitte	Zweirad Mönninghoff	Marktstraße 22	Zentrum Stadtmitte	52.49.7	400	
Stadtmitte	C. & A. Mode	Stadttorstraße 3	Zentrum Stadtmitte	52.42	2.000	
Stadtmitte	SATURN Electro	Willy-Brandt-Platz 3	Zentrum Stadtmitte	52.45/ 49.x	3.000	
Stadtmitte	Peek & Cloppenburg	Lange Straße 45	Zentrum Stadtmitte	52.42	2.600	
Stadtmitte	Intersport Lang	Lange Straße 35	Zentrum Stadtmitte	52.49.8	1.000	
Stadtmitte	Thalia Buchhandlung	Lange Straße 44	Zentrum Stadtmitte	52.47.2	500	
Stadtmitte	Schuhhaus Schlatholt	Lange Straße 50-52	Zentrum Stadtmitte	52.43	500	
Stadtmitte	H&M	Lange Straße 62 - 72	Zentrum Stadtmitte, Zentrum für junge Mode	52.42	1.300	
Stadtmitte	Esprit	Lange Straße 62 - 72	Zentrum Stadtmitte, Zentrum für junge Mode	52.42	600	Eröffnung Febr. / März 2010
Stadtmitte	C&A	Lange Straße 62 - 72	Zentrum Stadtmitte, Zentrum für junge Mode	52.42	2.500	Eröffnung Febr. / März 2010
Stadtmitte	Deichmann	Lange Straße 62 - 72	Zentrum Stadtmitte, Zentrum für junge Mode	52.42	650	Eröffnung Febr. / März 2010
Stadtmitte	Mister Lady	Lange Straße 62 - 72	Zentrum Stadtmitte, Zentrum für junge Mode	52.42	450	Eröffnung Febr. / März 2010
Stadtmitte	Ernsting Textil	Lange Straße 3 - 5	Zentrum Stadtmitte	52.42	800	
Stadtmitte	KiK Textilien	Münsterstr. 3	Zentrum Stadtmitte, Lippezentrum	52.42	579	ehem. Frischemarkt, Eröffnung voraussichtl. im März 2010
Osterfeld	KiK Textilien	Kupferstraße 15	GE, FNP SO	52.42	400	außerhalb Versorgungsbereich

Stadtteil	Betrieb	Adresse	Standort	Betr.-Form*	VK	Anmerkungen
Osterfeld	Reno	Kupferstraße 15	GE, FNP SO	52.43	400	außerhalb Versorgungsbereich
Osterfeld	Askania Fachmarkt für Bürobedarf	Kupferstraße 15	GE, FNP SO	52.47	1.000	außerhalb Versorgungsbereich
Nord	Siemes Schuhcenter	Münsterstr. 109	Nahbereichszentrum Münsterstraße (Wethmar)	52.43	720	
Lünen-Süd	KiK Textilien	Jägerstraße 67	Stadtteilzentrum Lünen-Süd, FNP M	52.42	660	
Lünen-Süd	Udo Bäcker Haustechnik	Wörthstr. 1	Stadtteilzentrum Lünen-Süd	52.45	1.000	
Brambauer	KiK Textilien	Waltroper Straße 34	Nebenzentrum Brambauer	52.42	900	
Alstedde	ara Schuhe Fabrikverkauf	In den Hummelknäppen 10	GE	52.43	830	außerhalb Versorgungsbereich

*V = SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt; DM = Drogeriemarkt; Bsp. 52.42 = Nummer gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2003, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden), Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebs

Tabelle 3: Nicht-zentrenrelevante Betriebe ab 400 qm VK

Stadtteil	Name	Adresse	Standort	Betr.-Form*	VK	Anmerkungen
Stadtmitte	Möbelhaus Hans Bäcker	Kamener Straße 10	SO	M	3.600	Erweiterung auf 4.943 m² wurde 1998 genehmigt, die Baugenehmigung ist jedoch erloschen
Stadtmitte	Dänisches Bettenlager	Kamener Straße 10a	SO	M	798	baulich noch nicht umgesetzt
Stadtmitte	ATU	Viktoriastraße 71	GE	KfZ	1.000	
Stadtmitte	Mercedes Niederlassung Lünen	Lange Straße 100	GE	KfZ	6.000	mit Werkstatt
Stadtmitte	Peugeot Pflanz Westfalen GmbH	Viktoriastraße 61	GE	KfZ	2.000	mit Werkstatt
Stadtmitte	Auto Rüschkamp (Opel)	Viktoriastraße 73	GE	KfZ	6.000	mit Werkstatt
Stadtmitte	Gebrauchtfahrzeuge KL Automobile	Viktoriastraße 47	M, GE	KfZ	790	
Stadtmitte	Teppichhaus Said	Marktstr. 2	MK	X1	400	
Geist	Reifen Lingnau	Dortmunder Straße 50	M	KfZ	400	
Osterfeld	Reha Schulte Derne	Kupferstraße 65	GE	X1	2.600	
Osterfeld	Blumen Risse	Bergstraße 9	SO	Ga	5.400	
Osterfeld	Antiquitäten Pawlowski	Dortmunder Straße 93	GE	X1	690	
Osterfeld	Toom Baumarkt	Buchenberg 1	SO	B / Ga	8.000	Erw. auf max. 9.600 möglich
Osterfeld	Ferd. Robbert Baustoffe	Kupferstraße 48	GE	B	2.000	
Osterfeld	Zoo-Center Welke	Kupferstraße 62	GE	Z	1.200	
Osterfeld	Autoteile Süd, Gebrauchtwagenfahrzeuge	Im Ziegelkamp 1	GE	Kfz	1.500	mit Werkstatt
Osterfeld	Auto Rörentrop (Ford)	Kupferstraße 4	GE	Kfz	6.000	mit Werkstatt
Osterfeld	Fressnapf	Kupferstraße 15	GE	Z	650	
Osterfeld	Praktiker Baumarkt	Kupferstraße 10b	SO	B / Ga	3.400	

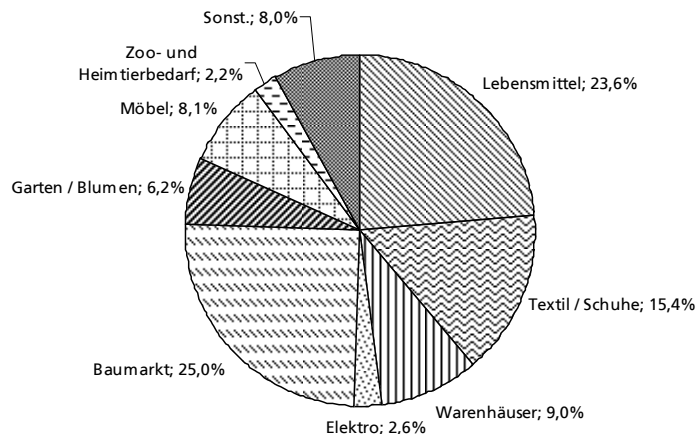
Stadtteil	Name	Adresse	Standort	Betr.-Form*	VK	Anmerkungen
Osterfeld	Matratzen Concord	Im Ziegelkamp 12	GE	X1	250	unter 400 qm
Nord	Auto Aslan Gebrauchtwagen	Alstedder Str. 2	M	Kfz	700	
Nord	Baustoffe Spee	Zwolle-Allee 10	GE	B	4.000	
Nord	Auto Gövert	Goethestraße 15	GE	Kfz	2.500	mit Werkstatt
Nord	Auto Schmidt	Cappenberger Straße 25	GE	Kfz	14.000	mit Werkstatt
Nord	Putzier Werkzeuge und Eisenwaren	Arndtstraße 27	GE	B	1.000	
Beckinghausen	Renault	Kamener Straße 216	M	Kfz	1.200	mit Werkstatt
Beckinghausen	Kraftfahrzeuge, -ersatzteile Özdemir	Kamener Straße 219	M	Kfz	500	
Niederaden	Gartencenter Giesebrecht	Im Dorf 23	Außenbereich	Ga	222	
Horstmar	Dänisches Bettenlager	Preußenstraße 86 - 88	Nahbereichszentrum Horstmar	M	500	innerhalb Versorgungsbereich
Horstmar	Fliesen Pees	Scharnhorststr. 14	GE	T	800	
Lünen-Süd	Möbelhaus Hans Bäcker	Jägerstraße 4	Stadtteilzentrum Lünen-Süd	M	3.000	innerhalb Versorgungsbereich
Lünen-Süd	Auto Mastrangelo	Derner Straße 7	G	Kfz	2.800	
Lünen-Süd	Kfz Deniz	Bahnstraße 16	M	Kfz	400	
Lünen-Süd	Matratzen Concord	Bebelstr. 135	MI	X1	250	unter 400 qm
Gahmen	Novum Erotikfachmarkt	Gahmener Str. 191	GE	X1	600	
Gahmen	Angelsport Moritz	Zum Gewerbepark 4	GE	X1	600	
Brambauer	SB Tapetenhalle Johann Maczkowiak	Am Brambusch 3	GE	T	1.000	
Brambauer	Lampen Schürmann	Zum Pier 58	GE	X1	950	
Brambauer	Fressnapf	Mengeder Straße 51 - 53	SO	Z	650	
Brambauer	AFRA	An der Wethmarheide 41	GE	Kfz	1.400	Antrag Wiedernutzung
Brambauer	AutoTrompeter (VW)	Flöz-Sonnenschein- 12	GE	Kfz	2.700	mit Werkstatt

Stadtteil	Name	Adresse	Standort	Betr.-Form*	VK	Anmerkungen
		Straße				
Brambauer	Auto Weber (Toyota)	Zum Pier 56	GE	Kfz	3.200	mit Werkstatt
Brambauer	Gartencenter Dahlke	Brechtener Straße	Außenbereich	Ga	1500	
Brambauer	Renault Gebrauchtwagen	Ottostraße 4	M	Kfz	1.100	
Brambauer	ZK Küchen	Am Brambusch 2	GE	M	450	
Brambauer	Modach BauTreff	Wilfried-Diekman-Str. 18	GE	B	1.700	Schwerpunkt Grohandel
Lippholt-hausen	Holzhaus Hoffmann	Frydagstraße 36	GI	B	970	
Lippholt-hausen	NBL Natursteine Böhme	Frydagstraße 36	GI	B	2.680	
Lippholt-hausen	Gartenholz Bogart	Frydagstraße 36	GI	B	2.000	
Alstedde	Light 11	Alstedder Straße 40	GE	X1	200	unter 400 m², Internethandel
Alstedde	Mitsubishi, Auto Murawski	Alstedder Str. 94	Außenbereich	Kfz	1.200	mit Werkstatt
Alstedde	Mazda, Auto Jeworutzken	Alstedder Straße 125	MI	Kfz	1.000	mit Werkstatt
Altlünen	Brauch Bürobedarf (Büromöbel, Kopierer etc.)	Laakstr. 10a	M	X1	400	
Altlünen	Naturstein, Grabmale Schmidt	Cappenberger Str. 153	W	B	880	
Altlünen	Holzland Ludger Auferoth	Im Geistwinkel 38	SO	B	2.000	
Wethmar	Möbel Hauschopp	Münsterstr. 176	M	M	900	
Wethmar	Gück (Tapeten, Bodenbeläge etc.)	Münsterstr. 119	Außenbereich	T	400	

*M = Möbel, Matratzen; B = Bau- und Heimwerkerbedarf; Kfz = Kfz / und -zubehör; Ga = Gartenfachmarkt / -baubetrieb; T = Tapeten, Fliesen; Z = zoologischer Bedarf; X1 = sonstiges

Tabelle 4: Verkaufsfläche nach Sortimentsschwerpunkt (Betriebe ab 400 m² VK⁴)

	Lebens- mittel	Textil Schuhe	SB- Waren- häuser	Elektro	Bau- markt	Garten Blumen	Möbel Einricht.	Zoo	Sonst.	Gesamt
VK in qm	27.055	17.609	10.360	3.000	28.630	7.122	9.248	2.500	9.140	114.664
Anteil (in %)	23,6	15,4	9,0	2,6	25,0	6,2	8,1	2,2	8,0	100



Die Tabelle 4 und das nebenstehende Diagramm veranschaulichen die Verkaufsflächenaufteilung bei Betrieben ab 400 m² nach Sortimentsschwerpunkten.

Die Fachmärkte für Kfz (-Teile) werden hier nicht aufgeführt, da die aufgenommenen Flächen für dieses Sortiment keine reinen Verkaufsflächen sind, sondern noch Werkstätten u.ä. umfassen und diese somit die eigentliche Gewichtung der Anteile in % verfälschen würden⁵.

6 Einzelhandelskennzahlen 2009

Die einschlägigen Kenngrößen für die Situation des Einzelhandels und seine Entwicklungsperspektiven lassen Schlüsse über die Qualität der Versorgung und den Erfüllungsgrad der Funktion Lünens als Mittelzentrum zu.

Grundlage für die Berechnung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziales sind die privaten Verbrauchsausgaben, die aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich regelmäßig wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen (zum Beispiel Wohnungsmiete) und der Sparquote resultieren. Die Kaufkraft kann sich auf das monatliche Einkommen oder auch das Jahreseinkommen einer Person oder eines Haushaltes beziehen.

Die Kaufkraftkennziffer einer Region oder Stadt gibt das Kaufkraftniveau pro Einwohner oder Haushalt im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Lünen: 462.500.000 €

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer: 93,5

(Quelle: GfK Marktforschung GmbH, Nürnberg, 2009)

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft hat sich im Beobachtungszeitraum positiv entwickelt. Lag die Kaufkraftkennziffer nach Berechnungen der GfK im Jahr 2001 noch bei 91,8, so stieg sie über 92,3 (2003) bis auf 93,5 in 2009. Prognosen der weiteren Kaufkraftentwicklung gehen wegen der zugrunde liegenden unterschiedlichen Annahmen, insbesondere der Einwohnerentwicklung, weit auseinander.

⁴ zzgl. „Matratzen Concord“ an der Bebelstr. und Im Ziegelkamp

⁵ Insgesamt wurden 21 Betriebe als Fachmärkte für Kfz (-Teile) aufgenommen (inkl. AFRA). Diese umfassen eine Fläche von ca. 56.000 m².

Tabelle 5: Zahlen zum Einzelhandel in der Region (Stand 2009)

	Umsatz	Kaufkraft	Zentralität
Bergkamen	220.210.000	262.000.000	91,90
Bönen	62.750.000	99.000.000	68,95
Dortmund	3.232.490.000	3.167.000.000	111,41
Fröndenber ⁶	59.980.000	128.319.000	50,9
Hamm	871.320.000	956.000.000	99,49
Holzwickede	103.020.000	102.000.000	110,45
Kamen	323.350.000	252.000.000	139,84
Lünen	461.350.000	462.000.000	108,88
Selm	116.790.000	149.000.000	85,72
Unna	378.850.000	366.000.000	112,86
Werne	121.780.000	174.000.000	76,19

(Quelle: BBE Retail Experts GmbH & Co. KG, Köln, 2009)

Der Umsatz im Lünen Einzelhandel lag im Volumen knapp unter der verfügbaren Kaufkraft, d. h. in geringem Umfang wird im Saldo Kaufkraft nach außen abgegeben. Dies führt zu einer leicht negativen Umsatz-Kaufkraft-Relation. Im regionalen Vergleich ist dies jedoch ein durchaus guter Wert, insbesondere unter Berücksichtigung der Nähe zum starken Oberzentrum Dortmund. Die Zentralität⁷ der Stadt Lünen liegt bei 108,88.

Sortimentsbezogene Kaufkraft in Lünen

Für die Stadt Lünen liegen Daten zur sortimentsbezogenen Kaufkraft vor. Im Folgenden werden die für das Fachmarktkonzept relevanten Werte tabellarisch aufgelistet. Ergänzend wird die sortimentsbezogene Kaufkraft für einige zentrenrelevanten Sortimente benannt.

Tabelle 6: Sortimentsbezogene Kaufkraft in Lünen in € / EW und in € / Stadt Lünen⁸ pro Jahr⁹

Bekleidung / Wäsche*	Schuhe (ohne Sportschuhe) / Lederwaren*	Sportartikel / Fahrräder / Camping*	Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation*
409,90 € / EW	98,50 € / EW	73,90 € / EW	274,50 € / EW
36.158.500 €	8.689.000 €	6.518.900 €	24.214.500 €
Zoo- und Heimtierbedarf	Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel) / Blumen	Baumarkt-Sortiment	Möbel (inkl. Bad- / Garten- und Büromöbel)
59,44 € / EW	109,36 € / EW	454,20 € / EW	252,30 € / EW
5.243.400 €	9.647.000 €	40.066.300 €	22.256.100 €

* zentrenrelevant

(Quelle: BBE Retail Experts GmbH & Co. KG, Köln, 2009)

⁶ Stand 2008

⁷ Zentralitätskennziffer = Umsatzkennziffer / Kaufkraftkennziffer

⁸ 88.213 Einwohner (Stand: 12 / 2009)

⁹ Diese Auflistung ist nicht abschließend. Auf das nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzial wird im Nahversorgungskonzept 2009 eingegangen.

Durchschnittliche Flächenproduktivität

Die tatsächliche Flächenproduktivität der einzelnen Betriebe kann höher oder niedriger ausfallen, wie auch an den zum Teil sehr ausgeprägten Spannweiten deutlich zu erkennen ist. Daher dienen die benannten Werte nur als Orientierungshilfe.

Tabelle 7: Sortimentsbezogene Flächenproduktivität

	Marktübliche Flächengröße	Umsatz	Durchschn. Flächen- produktivität	Anmerkungen
Textilhandel (Fachmarkt)*	800 - 3.000 m ² (a)	1.000 - 2.500 € / m ² (a)	1.750 € / m ² (a) 3.782 € / m ² (c)	s. unten
Freizeit- und Sportmarkt*	1.000 – 6.000 (a)	1.000 – 2.500 € / m ² (a)	1.750 € / m ²	s. unten
Elektromarkt*	2.000 - 6.000 m ² (a)	4.000 - 7.000 € / m ² (a)	5.500 € / m ² (a)	Metro-Group: 6.900 € / m ² (b)
Baumarkt	7.000 - 20.000 m ² (a)	1.200 - 2.000 € / m ² (a)	1.600 € / m ² (a)	Praktiker: 1.660 € / m ² , Toom: 980 € / m ² (c)
Gartenbedarf		1.200 - 2.000 € / m ² (a)	1.600 € / m ² (a)	Annahme: ähnl. Baumarkt; Ver- gleichswert Kal- tenkirchen: 1.300 € / m ² (d)
Möbelmarkt	3.000 - 30.000 m ² (a)	1.000 - 2.500 € / m ² (a)	1.750 € / m ² (a)	-
Zoo- und Heimtierbedarf	-	-	-	Fressnapf: 1.620 € / m ² , Zoo & Co.: 735 € / m ² (c)

* zentrenrelevant

(Quelle: Deutsche Hypo, Hannover, 2009 (a); Metro-Group Halbjahresfinanzbericht H1 (b), Düsseldorf, 2009; EHI Retail Institute, Handel aktuell 2009 / 2010 (c), GfK Prisma Institut (d))

Stark differenziert stellt sich die Situation in den Bereichen „Textilhandel“, welcher für die Innenstadt eine hohe Bedeutung hat, und „Freizeit- und Sportmarkt“ dar. Bei beiden gibt es sehr unterschiedliche Konzepte mit allgemeinen und spezialisierten Angeboten. Aufgrund dieser unterschiedlichen Marktstrukturen, werden keine Aussagen zum Gesamtumsatz dieser Bereiche in der Stadt Lünen getroffen.

Sortimentsbezogener Umsatz

Der Umsatz eines Betriebes kann anhand der vorliegenden Zahlen zur durchschnittlichen Flächenproduktivität pro Verkaufsfläche in Quadratmeter multipliziert mit der jeweiligen Verkaufsfläche ermittelt werden.

Tabelle 8: Bruttogesamtumsatz im Verhältnis zur sortimentsbezogenen Kaufkraft (Betriebe ab 400 m² VK)

	Gesamtverkaufsfläche	Bruttogesamtumsatz	Sortimentsbezogene Kaufkraft	Anmerkungen
Unterhaltungselektronik etc.*	3.000 m ²	ca. 20.800.000 €	24.214.500 €	s. unten
Baumarktsort.	28.630 m ²	ca. 41.080.000 €	40.066.300 €	Incl. Gartencenteranteil (Praktiker und Toom), Wird der Anteil (ca. 1.600 m ² = 2.200.000 €) hier abgezogen, ist er dem Bereich Gartenbedarf / Blumen zuzurechnen
Gartenbedarf / Blumen	7.122 m ²	ca. 9.300.000 - 11.400.000	9.647.000 €	Hier wird eine Flächenproduktivität zwischen 1.300 und 1.600 € / m ² angenommen
Möbel	9.248 m ²	ca. 16.200.000	22.256.100 €	
Zoo- und Heimtierbedarf	2.500 m ²	ca. 3.000.000	5.243.400 €	s. unten

* zentrenrelevant

Wie oben bereits beschrieben, dienen diese Werte nur als Orientierungshilfe. Insbesondere bei den Sortimenten „Unterhaltungselektronik“ und „Zoo- und Heimtierbedarf“ ist zu beachten, dass einzelne Sortimentsklassen, wie bspw. CDs oder Tierfutter, auch bei Betrieben erworben werden können, die in Tabelle 7 aufgrund der Größe oder abweichenden Betriebsform nicht mit aufgenommen worden sind. Daher ist der benannte Bruttogesamtumsatz tendenziell höher anzusiedeln.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der Bruttogesamtumsatz der einzelnen Sortimentsgruppen im Verhältnis zur sortimentsbezogenen Kaufkraft als angemessen zu bezeichnen ist. Nur im Bereich Möbel ist eine tendenzielle Angebotsschwäche zu erkennen. Diese wird jedoch durch Angebote im regionalen Umfeld (Kamen, Unna, Dortmund) kompensiert.

7 Standortkonzept

Vor dem Hintergrund der theoretischen Grundlagen und der durchgeführten Bestandsaufnahme wurde ein Standortkonzept für nicht-zentrenrelevante Fachmärkte und Bestandsbetriebe entwickelt. Im Folgenden werden Standorte beschrieben, an denen sich Agglomerationen von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten befinden oder an denen aufgrund verschiedener Anfragen in der Vergangenheit Handlungsbedarf besteht (s. Abbildung 3)¹⁰. Es werden Entwicklungsperspektiven beleuchtet und Ziele formuliert sowie im Umkehrschluss auch Tabuflächen aufgezeigt sowie bauleitplanerischer Handlungsbedarf formuliert. Aufgrund der Bestandssitua-

¹⁰ Alle weiteren Betriebe an Einzelstandorten sind Tabelle 3 und dem Übersichtsplan in Anlage 3 zu entnehmen.

tion und der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten hat sich eine Konzentration auf zwei *Fachmarkt-Entwicklungsbereiche* herauskristallisiert:

1) Fachmarktstandort Kupferstraße (s. Kapitel 7.1)

Zukünftig sollen großflächige Anbieter mit Schwerpunkt auf nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, für die in der Regel in integrierten Lagen keine geeigneten Standorte gefunden werden können, am Fachmarktstandort Kupferstraße angesiedelt werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Eine Ausweisung als Kerngebiet kommt für diesen Standort nicht in Frage, da diese Baugebietsart dem Innenstadtbereich vorbehalten ist. Eine Realisierung großflächiger Vorhaben erfordert demnach die Festsetzung von Sondergebieten im Rahmen der Bauleitplanung.

2) Fachmarktstandort Alte Dortmunder Straße / Viktoriastraße (Schwerpunkt Kfz) (s. Kapitel 7.2)

Der Standort ist überwiegend von einer gewerblichen Nutzung und Einzelhandel mit Kfz und Kfz-Teilen geprägt. An dieser Schwerpunktnutzung soll auch zukünftig festgehalten werden.

Für einige Bereiche standen in der Vergangenheit immer wieder Anfragen zu Einzelhandelsnutzungen in der Diskussion. Daher werden folgende Bereiche hinsichtlich ihrer Eignung als Einzelstandorte für Fachmärkte überprüft:

Einzelstandorte - unproblematisch

- 1) Einzelstandort Kamener Straße – Möbel (s. Kapitel 7.3)
- 2) Einzelstandort Baumarkt- und Gartencenter Buchenberg (s. Kapitel 7.4)
- 3) Kfz-Einzelstandorte (s. Kapitel 7.5)

Einzelstandorte - problematisch

- 4) Einzelstandort Am Brambusch / Zum Pier (s. Kapitel 7.6)
- 5) Gewerbegebiet Arndtstraße (s. Kapitel 7.7)

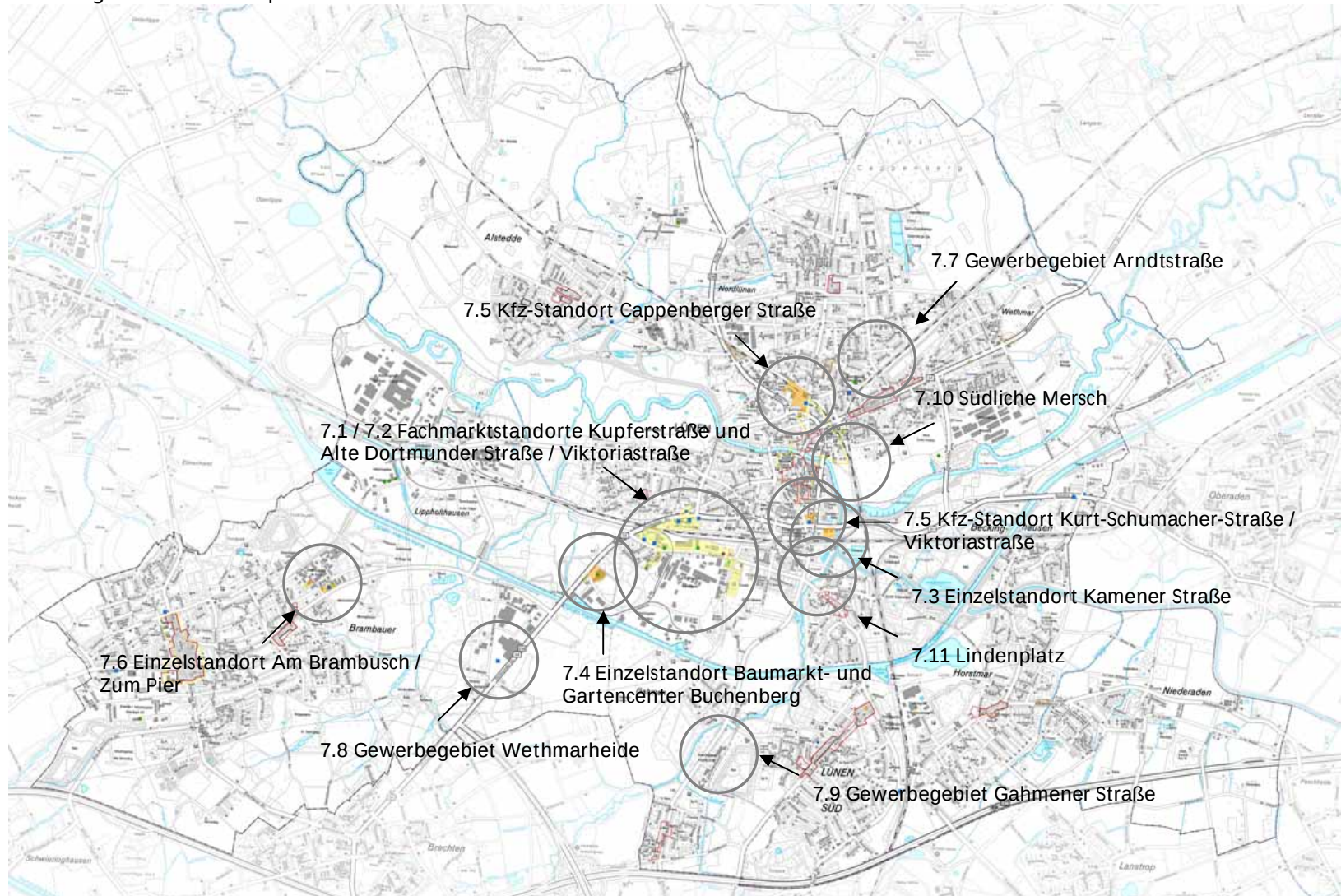
Tabu-Flächen

- 6) Gewerbegebiet Wethmarheide (s. Kapitel 7.8)
- 7) Gewerbegebiet Gahmener Straße (s. Kapitel 7.9)
- 8) Südliche Mersch (s. Kapitel 7.10)
- 9) Lindenplatz (s. Kapitel 7.11)

Da großflächige Anbieter mit Schwerpunkt auf nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zukünftig in dem Bereich Kupferstraße konzentriert werden sollen, wird für alle weiteren Standorte im Stadtgebiet – sofern im Masterplan Einzelhandel nicht anders benannt – die Zielsetzung formuliert, den Bestand zu erhalten (einschließlich angemessener Erweiterungsoptionen), zusätzlichen großflächigen Einzelhandel grundsätzlich jedoch auszuschließen.

Die Festsetzung von Sortimenten sowie der maximalen Verkaufsfläche erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird somit für jeden Einzelfall geregelt.

Abbildung 3: Standortkonzept – Untersuchte Bereiche



7.1 Fachmarktstandort Kupferstraße

Lagebeschreibung

Der Standort liegt südwestlich der Innenstadt, im Stadtteil Osterfeld. Der Bereich erstreckt sich nördlich der Kupferstraße vom Zoo-Center Welke bis hin zum Praktiker Baumarkt sowie südlich der Kupferstraße, in den Bereich Bergstraße. Südlich der Kupferstraße liegen die industriellen bzw. gewerblichen Standorte Aurubis und Jung. Der westliche Teil der Bergstraße ist ebenfalls gewerblich geprägt. Östlich grenzt der Nahversorgungseinzelstandort Bergstraße und nördlich der Kupferstraße der geplante Standort der Hauptfeuerwache sowie eine Kleingartennutzung an. Südöstlich der Straße Zum Wäldchen, im Bereich der ehemaligen Fruchtbörse, befinden sich neben einem Anbieter für Tierfutter einige zentren- und nahversorgungsrelevante Betriebe.

Nutzung

Abbildung 4: Lageplan¹¹



Nördlich und südlich der Kupferstraße hat sich in der Vergangenheit eine Reihe von Einzelhandelsnutzungen, teilweise mit zentrenrelevanten Sortimenten, angesiedelt.

Name	Adresse	Planungsrecht	Festsetzung	Betriebsform	VK in m ²	Anmerkung
Praktiker Baumarkt	Kupferstr. 10b	B-Plan 180	SO	B / Ga	3.400	
Ferd. Robbert Baustoffe	Kupferstr. 48	B-Plan 180	GE	B	2.000	
Zoo-Center Welke	Kupferstr. 62	B-Plan 180	GE	Z	1.200	

¹¹ Legende: s. Anlage 4

Reha Schulte Derne	Kupferstr. 65	B-Plan 179	GE	X1	2.600	
Blumen Risse	Bergstr. 9	B-Plan 111	SO	Ga	5.400	Blumen sind zentrenrel.
Fressnapf	Kupferstr. 15	B-Plan 11	GE	Z	650	
Reno	Kupferstr. 15	B-Plan 11	GE, FNP SO	WZ 52.43	400	zentrenrel.,
Getränkemarkt Trinkgut	Kupferstr. 15	B-Plan 11	GE, FNP SO	G	790	zentrenrel.,
KiK Textilien	Kupferstr. 15	B-Plan 11	GE, FNP SO	WZ 52.42	400	zentrenrel.,
Askania Fachmarkt für Bürobbedarf	Kupferstr. 15	B-Plan 11	SO	WZ 52.47	1.000	zentrenrel.

Des Weiteren befinden sich das ehemals von der Fa. Profoam Schaumstoffverarbeitung GmbH genutzte Gebäude und die VKU Kreis Unna an den Standorten Kupferstraße 32-36 bzw. 54.

Angefragte / geplante Vorhaben

Für den Standort Kupferstraße 32-36 liegen aus dem Einzelhandelsbereich konkurrierende Anfragen für ein Möbelhaus und ein Gartencenter vor.

Es gibt eine informelle Anfrage zur Umnutzung des Tenniscenters in Richtung einer Einzelhandelsnutzung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Ein konkretes Konzept liegt jedoch noch nicht vor.

Planungsrecht

Regionalplan: Der Regionalplan stellt für den kompletten Standort einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Damit Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen, sollte sich der Standort grundsätzlich innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) befinden (s. Kapitel 2).

FNP: Für den Standort Praktiker stellt der FNP SO „Einkauf – Baumarkt max. 8.000 m²“ und südlich der Kupferstraße für den Bereich Fressnapf bis Askania SO „Einkaufszentrum max. 4.000 m²“ dar. Die Fläche des Gartencenters Risse ist als SO „Gartencenter max. 5.000 m²“ dargestellt. Die weiteren als Fachmarktstandort gekennzeichneten Flächen (s. Abbildung 4) sind im FNP als GE dargestellt.

B-Plan: Der gesamte Bereich auf der Nordseite Kupferstraße liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 180 „Kupferstraße“ sowie dessen 1. Änderung und setzt eine gewerblich-industrielle Nutzung fest. Im Planbereich ist Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen. Hiervon unberührt bleiben Betriebe des Kfz-Handels, -handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und / oder Caravanverkauf sowie Betriebe mit Kfz und / oder Caravanersatzteilverkauf. Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsfläche wird auf 200 m² begrenzt. Für die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen im Osten (Zoo-Markt, Getränkehandel) werden so genannte Fremdkörperfestsetzungen (§ 1 (10) BauNVO) getroffen. Die max. Verkaufsfläche wird für den Zoofachmarkt auf 1.500 m² und für den Getränkemarkt auf 700 m² beschränkt. Lediglich für den vorhandenen Baumarkt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt / Gartencenter“ festgesetzt. Die Verkaufsfläche ist auf 8.000 m² begrenzt. Zentrenrelevantes Randsortiment ist auf max. 600 m² zulässig. Die im Randsortiment enthaltene Verkaufsfläche für Aktions- und Saisonartikel ist auf max. 100 m² begrenzt. Die zulässigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente werden benannt.

Der Bereich östlich der Bergstraße liegt innerhalb des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 111 „Osterfeld“. Dieser Plan wurde als Satzung beschlossen, ist jedoch nicht rechtskräftig geworden. Das Plangebiet wird im Einmündungsbereich Kupferstraße / Bergstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, im Hinblick auf die zu schützende sensiblere Nutzung (benachbarte Wohnbebauung) festgesetzt. Die gleiche Festsetzung, jedoch mit dem Ausschluss einer Einzelhandelsnutzung, wird auch für das südlich angrenzende Tenniscenter getroffen. Die Verkaufsfläche des bestehenden Gartencenters wird auf 5.000 m² festgesetzt. Die Sortimentsabgrenzung ist Bestandteil der Begründung.

Entwicklungsperspektive

...allgemein:

Zukünftig soll der Standort Kupferstraße als Fachmarktzentrum weiterentwickelt werden. Er soll der Realisierung großflächiger Anbieter mit Schwerpunkt auf nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dienen, für die in der Regel in integrierten Lagen keine geeigneten Standorte gefunden werden können. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Eine Ausweisung als Kerngebiet kommt für diesen Standort nicht in Frage, da diese Baugebietsart dem Innenstadtbereich vorbehalten ist. Eine Realisierung großflächiger Vorhaben erfordert demnach die Festsetzung von Sondergebieten im Rahmen einer Bauleitplanung.

Welche Fachmärkte angesiedelt werden, muss sich natürlich an den einzelhandelsrelevanten Kennzahlen orientieren (s. Kapitel 6). Es werden jedoch keine bestimmten Sortimente nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels im Rahmen dieses Konzeptes festgeschrieben oder ausgeschlossen, da es nicht Zielsetzung des Konzeptes ist, bestimmte Anbieter zu bevorzugen, oder in den Wettbewerb einzugreifen. Gerade der funktionierende Wettbewerb im Handel und auch zwischen den Kommunen unterstützt die Verwirklichung der Leitlinien des Masterplans Einzelhandel. Vorhaben mit regionaler Bedeutsamkeit werden im Arbeitskreis „Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzende (REHK)“ beraten (s. Kapitel 4). Ziel ist es, eine abgestimmte Ansiedlungsplanung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Region zu erreichen, die ein übergroßes Angebot vermeiden soll. Hierzu haben die beteiligten Kommunen eine interkommunale Vereinbarung getroffen, die Grundlage des gemeinsamen Handelns ist.

Die Festsetzung von Sortimenten sowie der maximalen Verkaufsfläche erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird somit für jeden Einzelfall geregelt.

...die einzelnen Bereiche:

Der Bereich nördlich der Kupferstraße wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 180 sowie dessen 1. Änderung geregelt. Dieser ist seit dem Jahr 2006 bzw. 2010 wirksam. Die im Rahmen dieser Planung getroffenen Aussagen mit der Zielsetzung einer weiteren gewerblichen Nutzung mit den oben benannten Fremdkörperfestsetzungen der bestehenden Betriebe und dem Sondergebiet „Baumarkt / Gartencenter“ sind weiterhin aktuell und sollen vor dem Hintergrund der weiteren Entwicklung von Aurubis auch zukünftig Bestand haben.

Für den Bereich Kupferstraße 32-36 (ehem. Profoam) liegen aktuell unterschiedliche Anfragen für eine Nachnutzung als Möbelhaus oder Gartencenter vor. Im Rahmen des aktuellen Planungsrechts ist eine Einzelhandelsnutzung auf diesem Grundstück jedoch nicht möglich. Im Sinne einer Weiterentwicklung des Standortes Kupferstraße hin zu einem Fachmarktstandort wäre eine Erweiterung der festgeschriebenen Nutzungen hin zu nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel denkbar. Zu diesem Zweck ist jedoch eine bauleitplanerische Änderung erforderlich.

Wünschenswert ist eine Entwicklung des „Praktiker-Grundstückes“, welches durch die aktuelle Baumarktnutzung mit 3.400 m² VK die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 8.000 m² nicht annähernd erreicht. Ob eine gemeinsame Planung für die beiden Grundstücke oder nur für einen Teilbereich erfolgen soll und ob eine klassische Bebauungsplanänderung

oder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan das richtige Instrument ist, ist zu gegebenem Zeitpunkt zu prüfen.

Für den Bereich an der Bergstraße besteht ebenfalls Handlungsbedarf. Im Kreuzungsbereich hat sich ein Nahversorgungseinzelstandort entwickelt (s. oben). Südlich grenzen ein Tenniscenter mit Hallen- und Freiplätzen und ein Gartenfachmarkt (Blumen Risse) an. Da der Bebauungsplan für diesen Bereich nicht rechtskräftig geworden ist, sollte im Rahmen einer Bauleitplanung die zukünftige Entwicklung geregelt werden, so dass die städtebauliche Ordnung langfristig gewahrt bleibt. Eine Entwicklung in Richtung großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist denkbar. Zum Schutz und zur Stärkung der Attraktivität der Zentren und der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt und der Stadtteil- / Nahversorgungszentren sollen nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente über den Bestand hinaus durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Der Standort südöstlich der Straße Zum Wäldchen, im Bereich der ehemaligen Fruchtbörse, liegt außerhalb des als Fachmarktzentrum zu entwickelnden Gebietes. Der Bereich liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 11 „Buchenberg“, welcher seit dem Jahr 1964 rechtskräftig ist. Dieser basiert auf der BauNVO 1962 und setzt eine gewerbliche Nutzung fest. Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die noch auf Grundlage der BauNVO 1962 aufgestellt wurden, sind Einzelhandelsvorhaben zulässig. Diese sind teilweise stadtentwicklungsplanerisch nicht vertretbar, da mit ihnen eine Schwächung der Zentrenstruktur einhergeht. Weitere Fehlentwicklungen können nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes im Wege der Umstellung auf die BauNVO 1990 verhindert werden. In diesen Fällen ergibt sich eine Planungspflicht der Gemeinde im Sinne von § 1 (3) BauGB und damit das Erfordernis planerisch tätig zu werden. Somit besteht für diesen Standort akuter Handlungsbedarf. Es haben sich neben einem Fachmarkt für Zoo- und Heimtierbedarf (Fressnapf) einige Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt (s. Tabelle), welche zum Schutz und zur Stärkung der Attraktivität der Zentren und der Einzelhandelsfunktion nur der Innenstadt und den Stadtteil- / Nahversorgungszentren vorbehalten sein sollten. – Im Bereich der Bergstraße hat sich mit einem Discounter, Bäcker und Getränkemarkt bereits ein Nahversorgungseinzelstandort entwickelt. Wegen seiner Randlage zu den verdichteten Wohnquartieren soll langfristig nur dieser Standort gesichert werden. Weitere Teile der Kupferstraße sollen daher nicht aktiv mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten weiterentwickelt werden (vgl. Nahversorgungskonzept, Ratsbeschluss vom 04.02.2010). – Aus diesen Gründen ist eine Weiterentwicklung dieses Standortes mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten langfristig auszuschließen. Um die Entwicklung des Standortes zu steuern, ist bauleitplanerischer Handlungsbedarf erforderlich, die den bereits vorhandenen Bestand an Sortimenten festschreibt und einen Zuwachs an Verkaufsfläche ausschließt.

7.2 Fachmarktstandort Alte Dortmunder Str. / Viktoriastraße (Schwerpunkt Kfz)

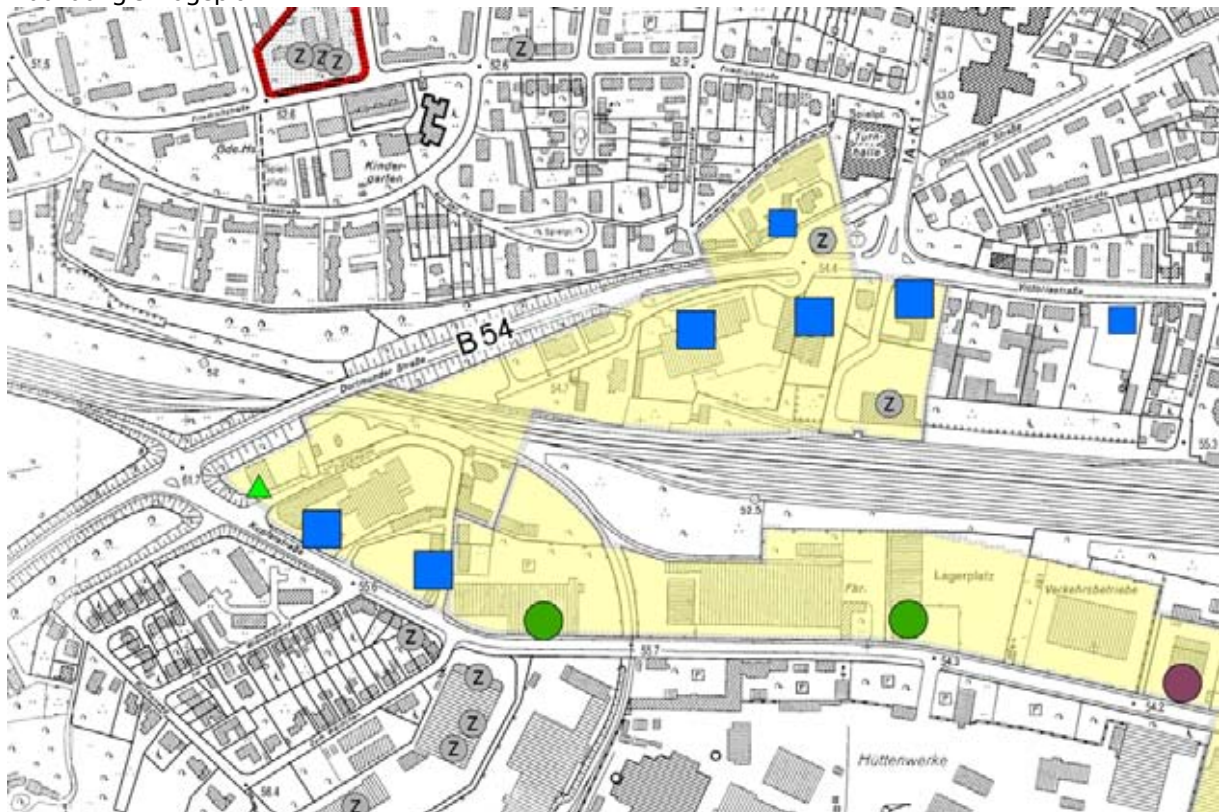
Lagebeschreibung

Der Standort liegt südwestlich der Innenstadt, in den Stadtteilen Mitte / Geist / Osterfeld. Das Fachmarktzentrum erstreckt sich von der Kupferstraße bis zu Peugeot südlich der Viktoriastraße / Dortmunder Straße.

Nutzung

Das Fachmarktzentrum ist von Einzelhandel mit Kfz und Kfz-Teilen geprägt. Des Weiteren hat sich Matratzen Concord im Kreuzungsbereich Dortmunder Straße / Kupferstraße angesiedelt. Im Bereich zwischen Dortmunder Straße und Bahngleisen befinden sich ein Werkstattbetrieb (Car Glas), eine Waschstraße, eine Fastfood-Kette, eine Spielhalle und ungenutzte Freiflächen (ca. 3.800 m²). Südlich der Viktoriastraße liegt ein Lebensmitteldiscounter, welcher ergänzende Nahversorgungsfunktion, insbesondere für das Geistviertel, übernimmt. Der Standort wird jedoch überwiegend mit dem Auto angefahren. Im Kreuzungsbereich Viktoriastraße / Konrad-Adenauer-Straße befindet sich eine Tankstelle mit einem Tankstellenshop.

Abbildung 5: Lageplan¹²



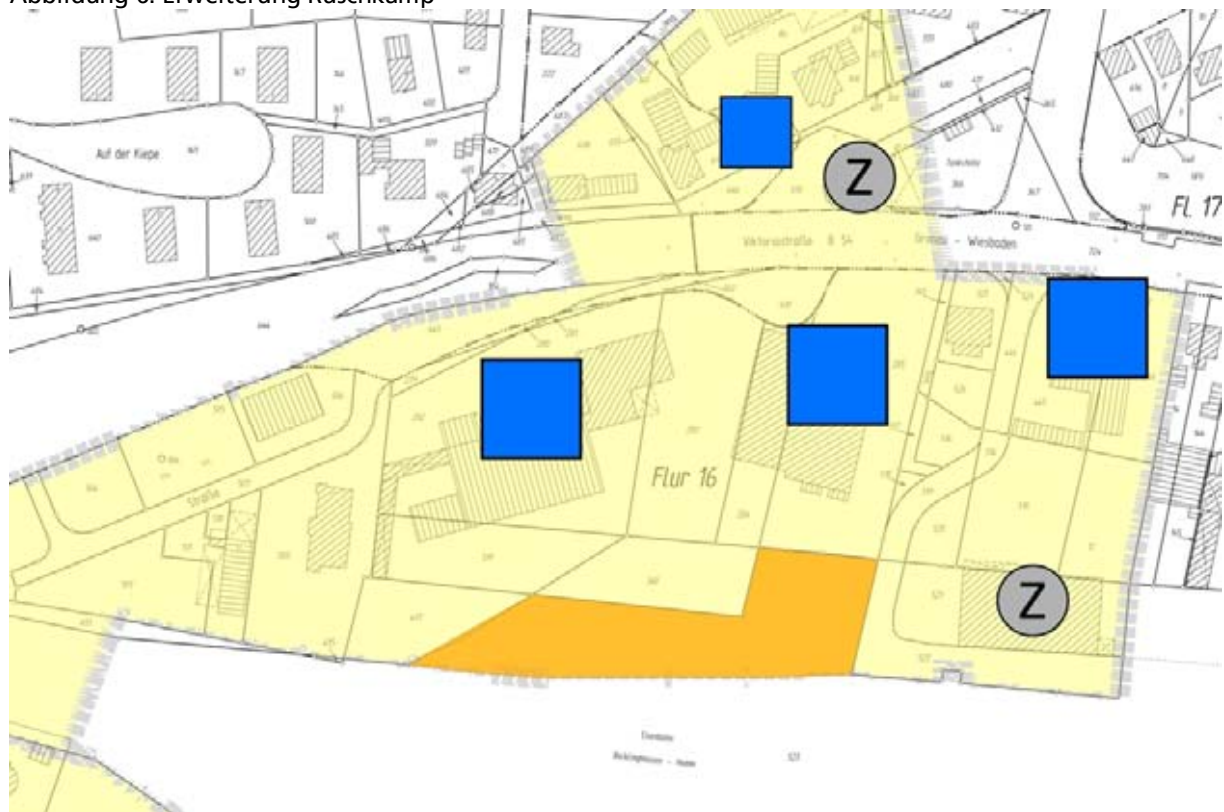
¹² Legende: s. Anlage 4

Name	Adresse	Planungsrecht	Festsetzung	Betriebsform	VK in m²	Anmerkung
Autoteile Süd, Gebrauchtwagenfahrzeuge	Im Ziegelkamp 1	B-Plan 180	GE	Kfz	1.500	
Auto Röntrop (Ford)	Kupferstr. 4	B-Plan 180	GE	Kfz	6.000	
Matratzen Concord	Im Ziegelkamp 12	B-Plan 180	GE	X1	250	unter 400 qm
Auto Rüschkamp (Opel)	Viktoriastraße 73	§ 34 BauGB	FNP GE	KfZ	6.000	
ATU	Viktoriastraße 71	B-Plan 86	GE	KfZ	1.000	
Peugeot Pflanz Westfalen GmbH	Viktoriastraße 61	B-Plan 86	GE	KfZ	2.000	
Aldi	Viktoriastraße 63	§ 34 BauGB	FNP SO	D	800	zentrenrel.
Reifen Lingnau	Dortmunder Straße 50	B-Plan 19	MI	KfZ	400	

Angefragte / geplante Vorhaben

Das Autohaus Rüschkamp (Opel) plant durch Erwerb von Flächen der Deutschen Bahn AG seinen Betrieb nach Süden hin zu erweitern (orange eingefärbte Fläche). Des Weiteren gab es Anfragen für ergänzende autoaffine Nutzungen für die Restflächen südlich der Dortmunder Straße.

Abbildung 6: Erweiterung Rüschkamp



Planungsrecht

Regionalplan: Der Regionalplan stellt für den kompletten Standort einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Damit Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen, sollte sich der Standort grundsätzlich innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) befinden (s. Kapitel 2).

FNP: Der Standort des Aldi-Marktes ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkauf - Lebensmittel-Discounter, VK max. 700 m²“ dargestellt. Für die Fläche nördlich der Viktoriastraße stellt der FNP gemischte Baufläche dar. Die weitere als Fachmarktstandort gekennzeichnete Fläche ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

B-Plan: Die Betriebe an der Kupferstraße und Im Ziegelkamp liegen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 180 „Kupferstraße“. Dieser setzt eine gewerblich-industrielle Nutzung fest. Einzelhandel ist ausgeschlossen. Hiervon unberührt bleiben Betriebe des Kfz-Handels, -handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und / oder Caravanverkauf sowie Betriebe mit Kfz und / oder Caravanersatzteilverkauf. Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsfläche wird auf 200 m² begrenzt. Der vorhandene Betrieb Matratzen Concord ist nach aktuellem Planungsrecht nicht zulässig, genießt jedoch Bestandsschutz.

ATU und Peugeot liegen im Bebauungsplan Nr. 86. Dieser setzt ein Gewerbegebiet fest. Der Bereich nördlich der Viktoriastraße liegt im Bebauungsplan Nr. 19, welcher Mischgebiet festsetzt.

Die noch vorhandenen Freiflächen an der Alten Dortmunder Straße liegen innerhalb der Satzung gem. § 34 BauGB.

Entwicklungsperspektive

...allgemein:

Der Standort ist überwiegend von Einzelhandel mit Kfz und Kfz-Teilen geprägt. An dieser Schwerpunktnutzung soll auch zukünftig festgehalten werden. Des Weiteren ist in diesem Bereich funktional ergänzende gewerbliche Nutzung vorhanden. Der vorhandene nahversorgungsrelevante Lebensmittel-Discounter stellt eine Ausnahme dar.

...die einzelnen Bereiche:

Die angestrebte Entwicklung wird für den Bereich Kupferstraße durch die im Bebauungsplan Nr. 180 getroffenen Festsetzungen garantiert. Weiterer Handlungsbedarf wird nicht gesehen.

Für den Bereich südlich der Viktoriastraße wurde 2003 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 185 „Westliche Viktoriastraße“ gefasst. Anlass waren Überlegungen zur städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung von inzwischen entbehrlichen Bahnflächen. Die Einrichtung des Bahnflächenpools NRW ergab im Jahr 2003 die Möglichkeit, die Entwicklung dieses Bereiches voranzutreiben. Durch eine Erschließungsspanne parallel zur Viktoriastraße im Verlauf der heutigen Bahn-Verladestraße zwischen der Roonstraße und der Verlängerung der Konrad-Adenauer-Straße (vorhandene Zufahrt) sollten Flächen der Deutschen Bahn AG und die teilweise ungenutzten bzw. untergenutzten rückwärtigen Grundstücksflächen neu geordnet werden. Außerdem bestand nach Wiedernutzung der Grundstücksflächen eines ehemaligen Kfz-Betriebes für einen Lebensmittel-Discountmarkt ein Erfordernis zur Bauleitplanung. Aufgrund offener Grundstücksfragen konnte das Verfahren jedoch nicht zu Ende geführt werden.

Die geplante Erweiterung des Autohauses Rüschkamp soll auf einer Fläche des o. b. Bahnflächenpools erfolgen. Diese ist im Rahmen des bestehenden Planungsrechts möglich. Eine weitere

Entwicklung von großflächigem Einzelhandel im Bereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 185 (der Geltungsbereich erstreckt sich östlich bis zur Roonstraße), außerhalb des abgegrenzten Fachmarktstandortes, wird ausgeschlossen.

Die Freiflächen südlich der Alten Dortmunder Straße bieten noch Entwicklungspotenzial für eine gewerbliche oder ergänzende autoaffine Nutzung.

Da in den gem. § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten nur unzureichende Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich gewünschter / unerwünschter Nutzungen vorhanden sind, soll für diese Bereiche ein Bebauungsplan gem. § 9 (2a) BauGB aufgestellt werden.

7.3 Einzelstandort Kamener Straße – Möbel

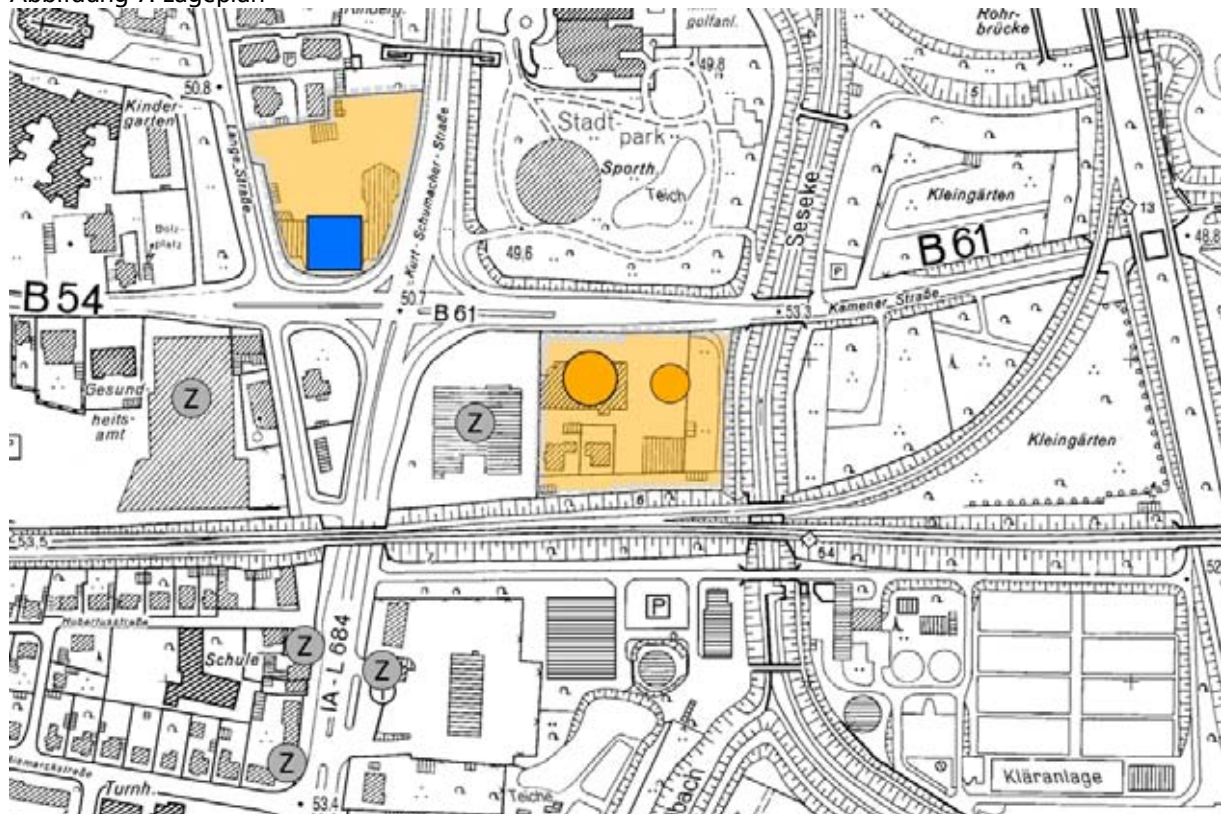
Lagebeschreibung

Der Standort liegt außerhalb der Haupteinkaufslage City / Innenstadt an dem Hauptverkehrsknotenpunkt Kamener Straße / Kurt-Schumacher Straße.

Nutzung

Südöstlich des Kreuzungsbereichs Kamener Straße / Kurt-Schumacher Straße hat sich, auf der Fläche eines ehemaligen Gartenbaubetriebs und einer Spedition, neben einem Lebensmittelvollsortimenter ein Möbelhaus (Hans Bäcker) angesiedelt. Des Weiteren wurde aktuell ein Bauantrag für ein „Dänisches Bettenlager“ mit einer VK von 798 qm VK gestellt. Dies ist bereits in der Auflistung enthalten (s. Tabelle 3), baulich jedoch noch nicht umgesetzt.

Abbildung 7: Lageplan¹³



Name	Adresse	Planungsrecht	Festsetzung	Betriebsform	VK in m²	Anmerkung
Möbelhaus Hans Bäcker	Kamener Straße 10	§ 34 BauGB	FNP SO	M	3.600	Erweiterung auf 4.943 m² wurde 1998 genehmigt, Baugenehmigung ist jedoch erloschen

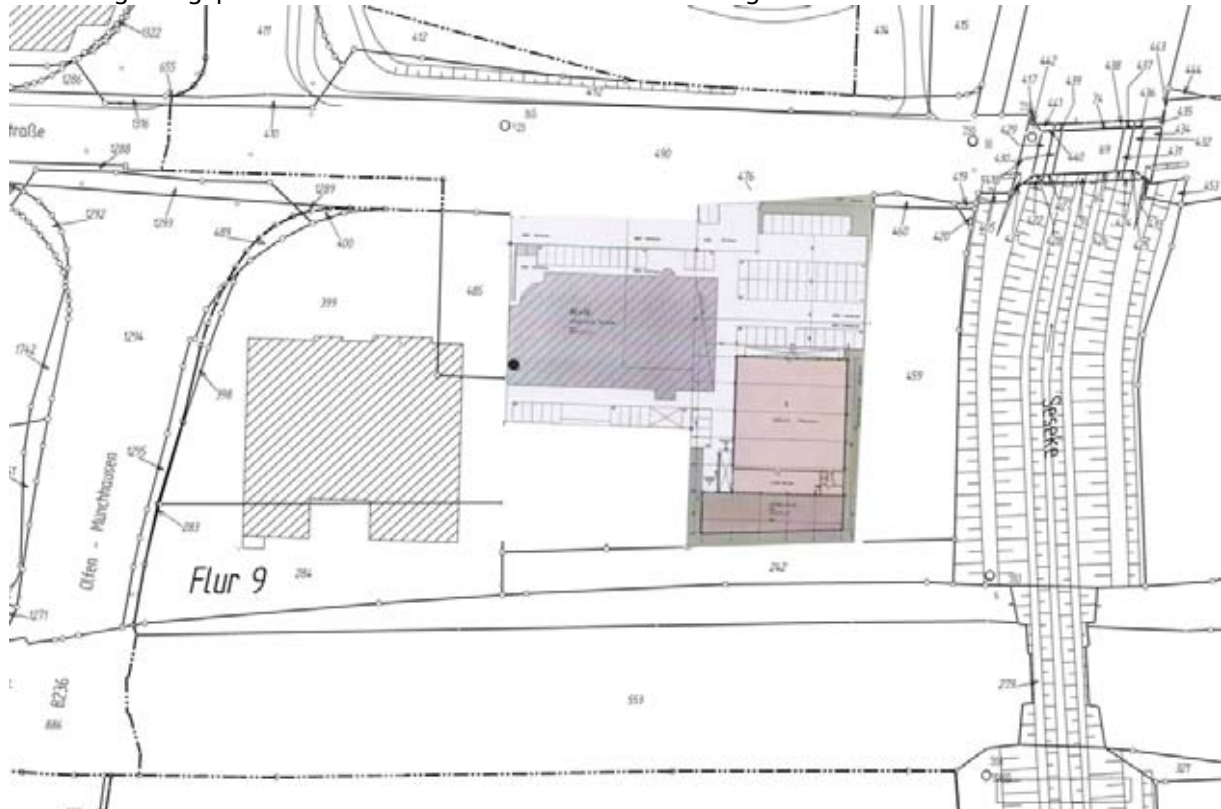
¹³ Legende: s. Anlage 4

Dänisches Betten- lager	Kamener Straße 10a	§ 34 BauGB	FNP SO	M	798	baulich noch nicht umge- setzt
----------------------------	-----------------------	---------------	--------	---	-----	--------------------------------------

Angefragte / geplante Vorhaben

Neubau eines Dänischen Bettenlagers mit 798 m² VK. Die Fläche für zentrenrelevante Sortimente beträgt maximal 300 m². Der bereits genehmigte Bauantrag für das Möbelhaus sah bereits eine Erweiterung vor. Diese Planung wurde jedoch nicht umgesetzt.

Abbildung 8: Lageplan Möbelhaus Bäcker und Dänisches Bettenlager



Planungsrecht

Regionalplan: Der Regionalplan stellt für diesen Standort einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

FNP: Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich ein Sondergebiet „Möbelmarkt (ca. 4.000 m² VK) und Lebensmittelvollsortimenter (ca. 2.000 m² VK)“ dar. Der westlich angrenzende Edeka-Markt ist ebenfalls Bestandteil des dargestellten Sondergebietes.

B-Plan: Für diesen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Die Entwicklung ist auf Grundlage von § 34 BauGB erfolgt.

Entwicklungsperspektive

Akuter Steuerungsbedarf wird derzeit nicht gesehen. Da diese Fläche jedoch gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist und somit nur unzureichende Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich gewünschter / unerwünschter Nutzungen vorhanden sind, soll ein Bebauungsplan gem. § 9 (2a) BauGB aufgestellt werden.

7.4 Einzelstandort Baumarkt- und Gartencenter Buchenberg

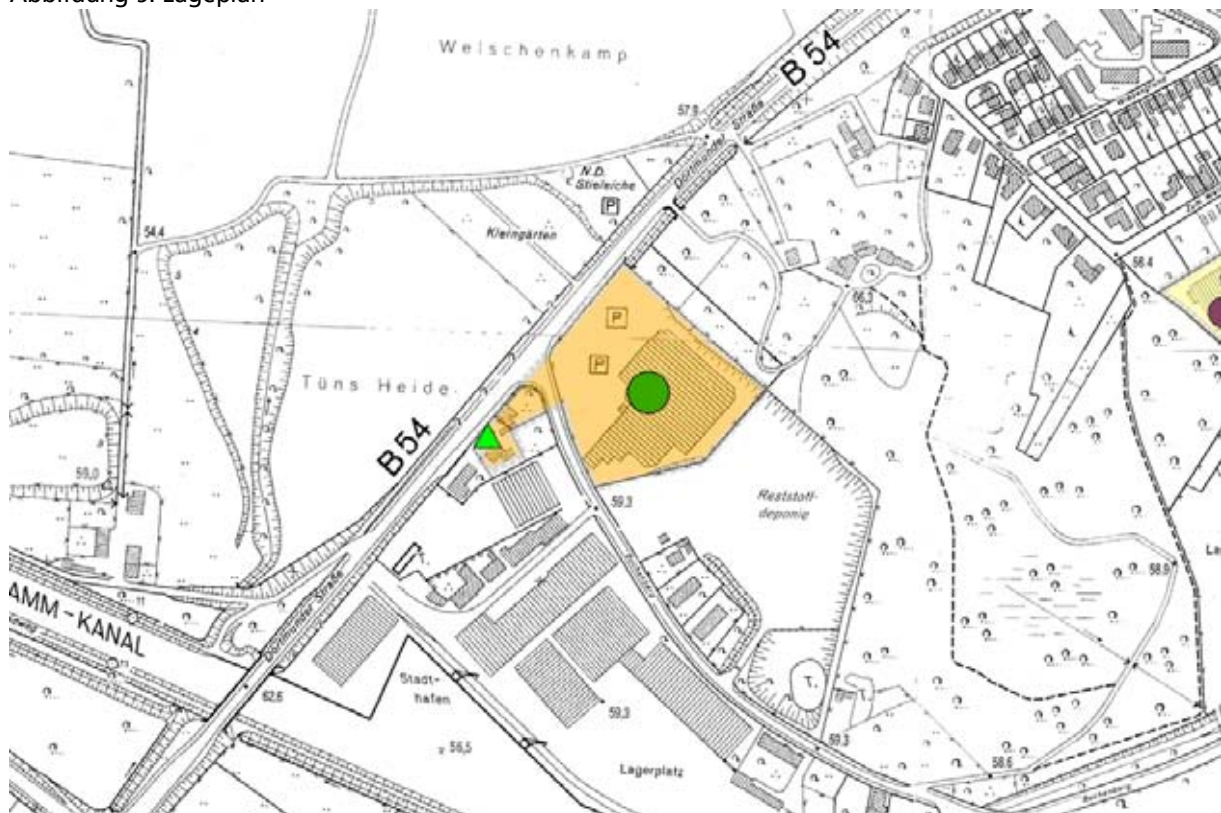
Lagebeschreibung

Der Standort liegt südwestlich der Innenstadt, an der Dortmunder Straße (B 54). Nordöstlich grenzt die Fläche an ein Landschaftsschutzgebiet (Wald) und südlich an einen Lagerplatz der Stadthafen Lünen GmbH sowie an eine Reststoffdeponie. Nördlich der B 54 befindet sich das Naturschutzgebiet Welschenkamp.

Nutzung

An diesem Standort hat sich ein Toom Baumarkt angesiedelt. Des Weiteren ist an diesem Standort ein Antiquitätenhändler ansässig.

Abbildung 9: Lageplan¹⁴



Name	Adresse	Planungsrecht	Festsetzung	Betriebsform	VK in m²	Anmerkung
Toom Baumarkt	Buchenberg 1	B-Plan 187 V+E	SO	B / Ga	8.000	Erw. auf max. 9.600 m² möglich
Antiquitäten Pawlowski	Dortmunder Straße 93	§ 34 BauGB	GE	X1	790	

¹⁴ Legende: s. Anlage 4

Angefragte / geplante Vorhaben

Das Konzept des Baumarktes wurde überarbeitet und die Räumlichkeiten wurden entsprechend angepasst und umgebaut. Der Umbau erfolgte im Rahmen der bestehenden Gebäudemaße. Offizielle Neueröffnung war am 08.02.2010.

Planungsrecht

Regionalplan: Dieser Standort liegt teilweise im Freiraum und teilweise in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB). Im Rahmen der Parzellenunschärfe kann er in Gänze der Kategorie GIB zugeordnet werden.

FNP: Für den Bereich des Baumarktes stellt der FNP ein SO mit der Zweckbestimmung „Einkauf – Baumarkt max. 9.600 m² VK“ dar. Der Antiquitätenhändler liegt innerhalb einer GI-Darstellung.

B-Plan: Der Baumarkt liegt innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 187 „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel, Bau-, Hobby- und Gartencenter Buchenberg“. Die Verkaufsfläche ist auf max. 9.600 m² begrenzt. Die zulässigen Kernsortimente sind in Form der textlichen Festsetzungen aufgelistet.

Entwicklungsperspektive

Anfang 2004 hat ein Vorhabenträger den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach §12 BauGB gestellt. Ziel war der Umbau und die Erweiterung (auf max. 9.600 m² VK) des Baumarktes Marktkauf, um einen modernen, kundenorientierten Betrieb mit angemessener Verkaufsfläche zu errichten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 187 ist seit 2006 rechtskräftig. Die Planung wurde bis heute jedoch nicht umgesetzt. Zukünftig sollen für diesen Standort Entwicklungen im Rahmen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglicht werden. Darüber hinaus gehende Änderungen und Erweiterungen werden ausgeschlossen.

7.5 Kfz-Einzelstandorte

Neben dem Kfz-Fachmarktzentrum Alte Dortmunder Straße / Viktoriastraße befinden sich in Lünen, insbesondere an den Einfallstraßen des Stadtgebietes, verschiedene Autohäuser:

- Mengeder Straße: VW Trompeter
- Derner Straße: Auto Mastrangelo
- Niederadener Straße: Renault
- Kamener Straße: Renault und Kraftfahrzeuge Özdemir
- Altstedder Straße: Auto Jeworutzken und Auto Murawski

Des Weiteren grenzen mit Auto Schmidt und Mercedes zwei Autohäuser direkt an die Innenstadt / City. Auto Schmidt liegt nördlich der Konrad-Adenauer-Straße und Mercedes liegt zwischen den Kreuzungsbereichen Lange Straße / Viktoriastraße bzw. Kurt-Schumacher-Straße / Viktoriastraße. Aufgrund ihrer prominenten Lage wird auf diese beiden Standorte im Folgenden näher eingegangen:

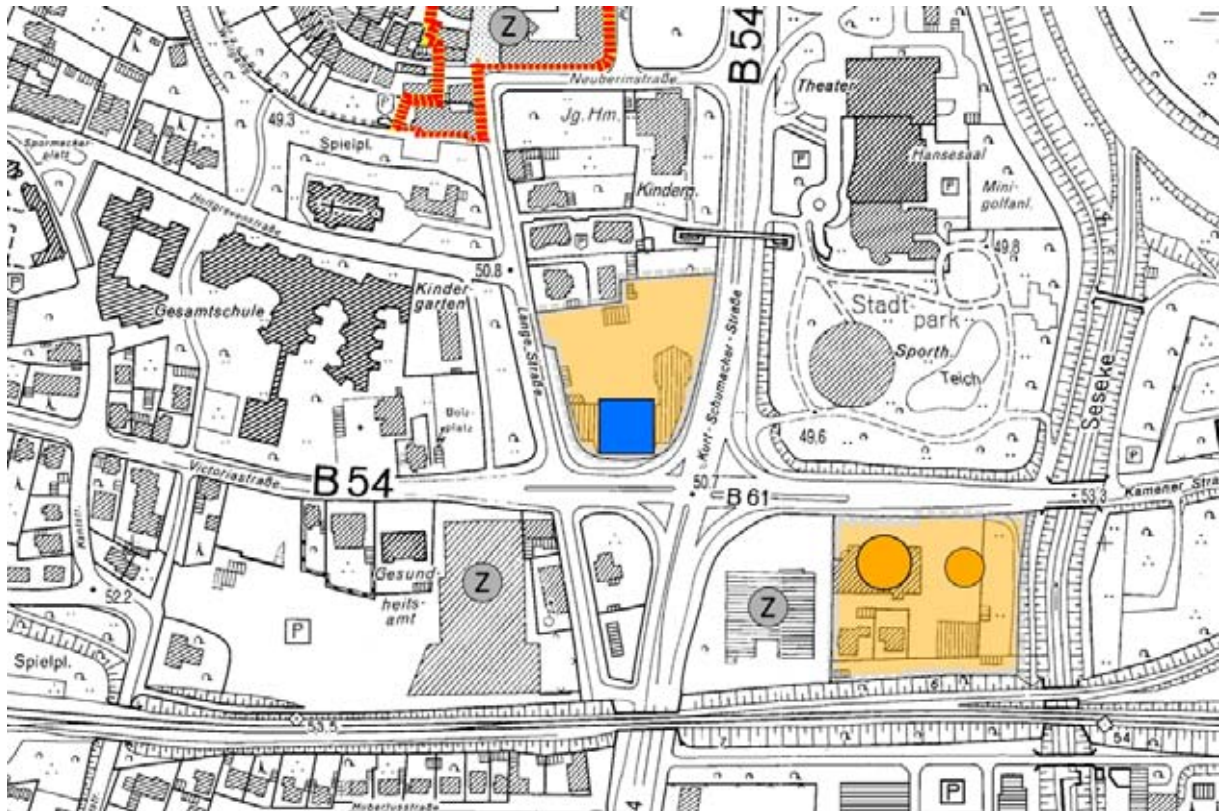
Cappenberger Straße (Auto Schmidt) und Kurt-Schumacher-Straße / Viktoriastraße (Mercedes)

Beide Autohäuser existieren seit über fünfzig Jahren und haben sich in der Vergangenheit sukzessive erweitert.

Abbildung 10: Lageplan¹⁵



¹⁵ Legende: s. Anlage 4



Name	Adresse	Planungsrecht	Festsetzung	Betriebsform	VK m²	Anmerkung
Auto Schmidt (Audi, VW, BMW, Mini)	Cappenberg Straße 25	§ 34 BauGB	FNP GE und M	Kfz	14.000	
Mercedes Niederlassung Lünen	Lange Straße 100	§ 34 BauGB	FNP GE	Kfz	6.000	

Angefragte / geplante Vorhaben

keine

Planungsrecht

Regionalplan: Beide Standorte liegen in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

FNP: Der Flächennutzungsplan stellt für beide Standorte gewerbliche und gemischte Baufläche dar.

B-Plan: -

Entwicklungsperspektive

Aktuell wird kein Steuerungsbedarf gesehen.

Sollte zukünftig eine Nutzungsänderung an einem der Standorte stattfinden, so ist eine konkrete Aussage über dessen Möglichkeit nur nach Vorlage eines einschlägigen Konzeptes möglich. Sollte ein einvernehmliches Nutzungskonzept entwickelt werden können, ist eine Umsetzung über eine Genehmigung nach § 34 BauGB kombiniert mit einem städtebaulichen Vertrag zur

Regelung bestimmter städtebaulich-funktionaler Eckwerte durchaus denkbar, müsste im Einzelfall jedoch sorgfältig geprüft werden. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung der Standorte bietet sich ggf. besser die Bauleitplanung für die Abwägung möglicher Konflikte zwischen den öffentlichen Interessen der Stadtentwicklung und den Interessen der Eigentümer, aber auch möglicher Immissionsschutzprobleme durch die Lage an der Bundesstraße an. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erscheint hier geeignet.

Eine anderweitige Einzelhandelsnutzung kommt aus städtischer Sicht nicht in Frage. Das derzeit im Rahmen des Masterplan Einzelhandel erarbeitete Innenstadtkonzept setzt auf eine räumliche Konzentration der Handelsflächen. Im Norden bildet die Konrad-Adenauer-Straße und in der südlichen Innenstadt der Wallgang eine Grenze der City.

7.6 Einzelstandort Am Brambusch / Zum Pier

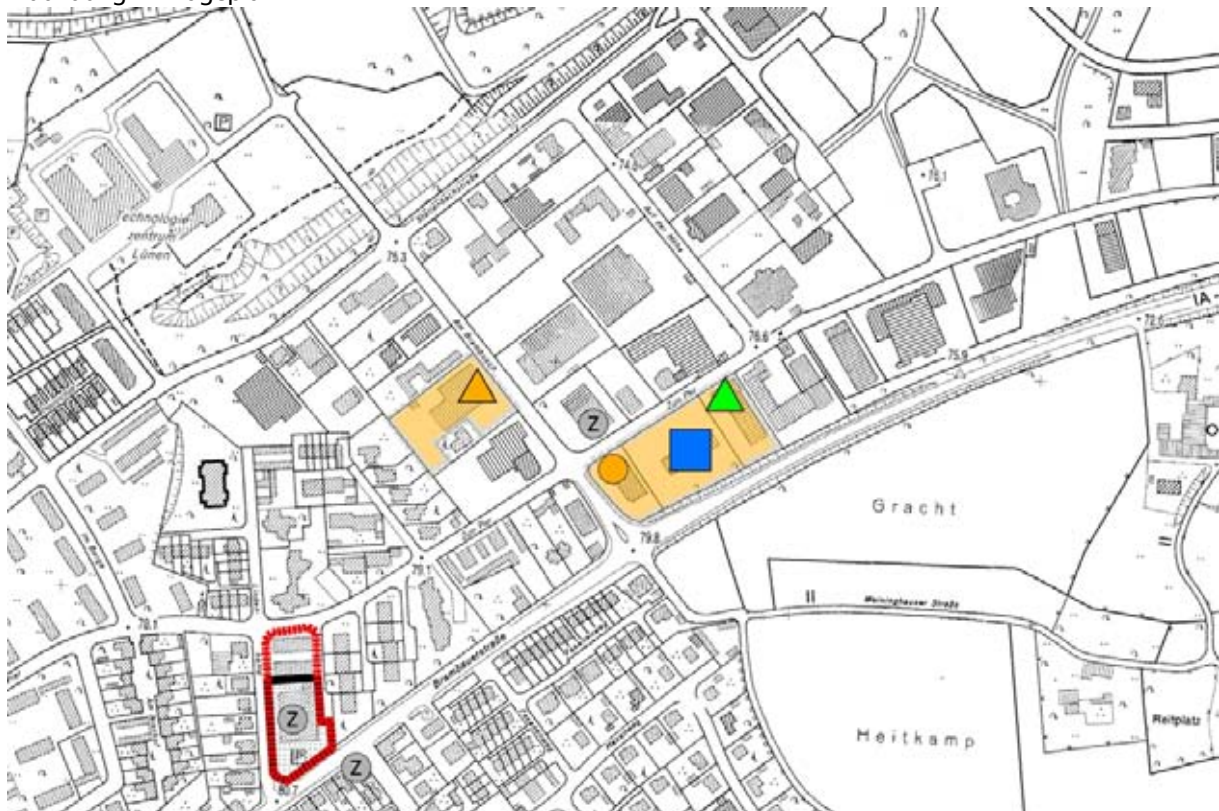
Lagebeschreibung

Der Standort liegt im Gewerbegebiet „Im Berge“, an den Straßen Am Brambusch und Zum Pier, im Stadtteil Brambauer.

Nutzung

Innerhalb der klassischen Gewerbenutzung hat sich südwestlich der Straße Am Brambusch ein Fachmarkt für Tapeten und Bodenbeläge angesiedelt. Südlich der Straße Zum Pier sind ein Küchenanbieter, ein Autohändler und ein Lampenfachgeschäft ansässig. Im Kreuzungsbereich Am Brambusch / Zum Pier befindet sich ein Getränkemarkt.

Abbildung 11: Lageplan¹⁶



Name	Adresse	Planungsrecht	Festsetzung	Betriebsform	VK in m²	Anmerkung
SB Tapetenhalle Johann Maczkowiak	Am Brambusch	3 B-Plan 30	GE	T	1.000	
ZK Küchen	Am Brambusch	2 B-Plan 30	GE	M	450	
Auto Weber (Toyota)	Zum Pier	56 B-Plan 30	GE	Kfz	3.200	

¹⁶ Legende: s. Anlage 4

Lampen Schür- mann	Zum Pier	58	B-Plan 30	GE	X1	950	
-----------------------	----------	----	-----------	----	----	-----	--

Angefragte / geplante Vorhaben

keine

Planungsrecht

Regionalplan: Der Standort liegt in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB).

FNP: Der FNP stellt gewerbliche Baufläche dar.

B-Plan: Die Betriebe liegen innerhalb der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 30 „Im Berge“. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest. Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen (Tapeten-, Küchen- und Leuchtenfachmarkt und ein nahversorgungsrelevanter Getränkemarkt) sind ausnahmsweise über eine Fremdkörperfestsetzung zulässig. Die Verkaufsflächen sind beschränkt (Tapetenfachmarkt = max. 1.000 m² VK, Küchenfachmarkt = max. 550 m² VK, Leuchtenfachmarkt = max. 800 m²) und die Warengruppen festgesetzt. Des Weiteren sind Betriebe des Kfz-Handels sowie solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen und bei denen die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung der Geschossfläche des Bauvorhabens untergeordnet (< 50 %) ist, ausnahmsweise zulässig.

Entwicklungsperspektive

Mit der Bebauungsplan-Änderung wurde die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet „Im Berge“ im Sinne einer Stärkung des Stadtteilzentrums Brambauer und der damit verbundenen Verhinderung von unerwünschten Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des Versorgungszentrums umgesetzt.

7.7 Gewerbegebiet Arndtstraße

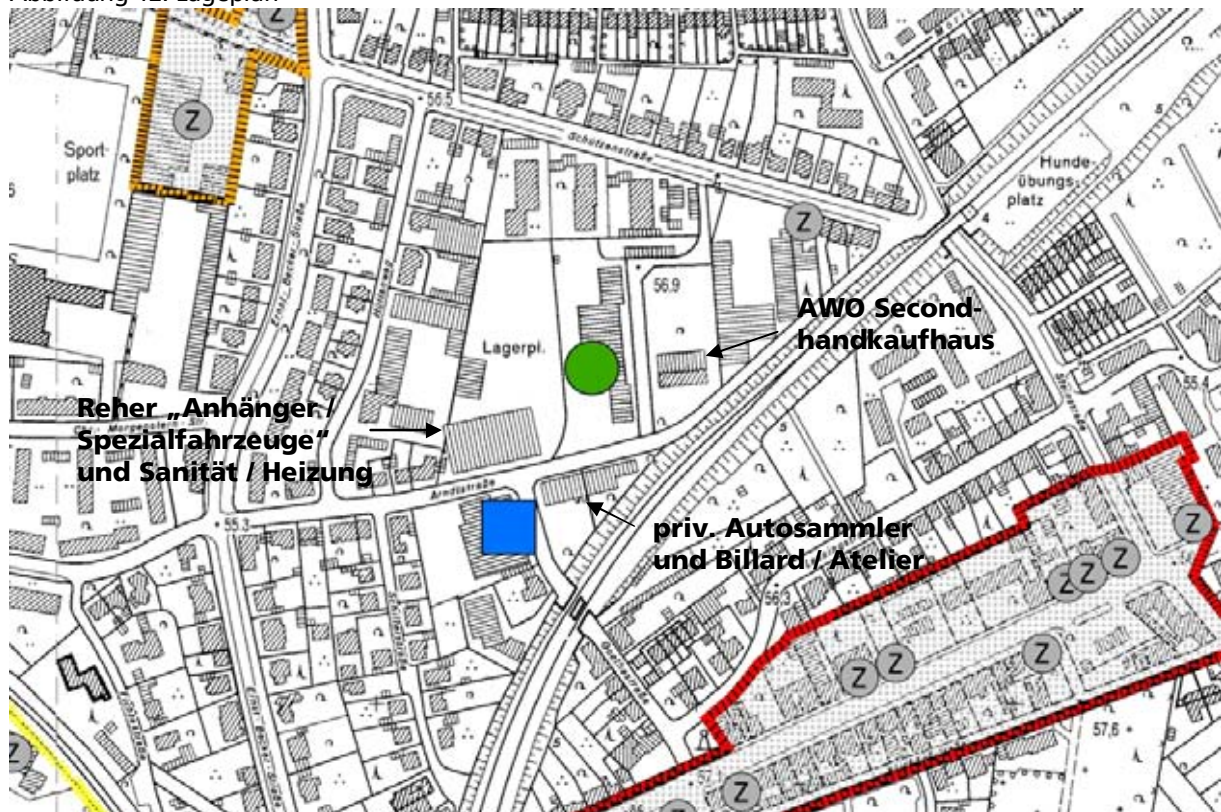
Lagebeschreibung

Der Standort liegt nordöstlich der Innenstadt und nordwestlich der Bahnstrecke Lünen-Münster. Nördlich und westlich grenzen die Wohnquartiere Schützenstraße und Ernst-Becker-Straße an den Bereich. In mittelbarer Umgebung befindet sich – südlich der Bahnstrecke – das Nahversorgungszentrum Münsterstraße.

Nutzung

In dem Gewerbegebiet befinden sich das Autohaus Gövert sowie ein Betrieb für Werkzeuge und Eisenwaren. In dem Gebäude Arndtstraße 25 sind der Betrieb Reher „Anhänger / Spezialfahrzeuge“ sowie ein Betrieb für Heizung und Sanitär ansässig. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich eine Werkstatt. Des Weiteren befindet sich nördlich der Arndtstraße ein Secondhandkaufhaus („DasDies“) von der AWO. Südlich der Arndtstraße befinden sich ein privater Autosammler und ein Gebäude mit einem Billardtreff sowie ein Atelier.

Abbildung 12: Lageplan¹⁷



¹⁷ Legende: s. Anlage 4

Name	Adresse	Planungsrecht	Festsetzung	Betriebsform	VK in m²	Anmerkung
Auto Gövert	Goethestraße 15	§ 34 BauGB	FNP GE	Kfz	2.500	
Putzier Werkzeuge und Eisenwaren	Arndtstraße 27	§ 34 BauGB	FNP GE	B	1.000	

Angefragte / geplante Vorhaben

keine

Planungsrecht

Regionalplan: Der Regionalplan stellt einen Allgemein Siedlungsbereich (ASB) dar.

FNP: Der Flächennutzungsplan stellt gewerbliche Baufläche dar.

B-Plan: Für diesen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Der Standort ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Entwicklungsperspektive

An diesem Standort soll zum Schutz der vorhandenen Zentren, über die bestehenden Betriebe hinaus, kein Einzelhandel angesiedelt werden. Vielmehr besteht die Zielsetzung, diesen Bereich mit kleinteiligem Gewerbe weiter zu entwickeln. Da dieser Bereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist und somit nur unzureichende Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich gewünschter / unerwünschter Nutzungen vorhanden sind, soll ein Bebauungsplan gem. § 9 (2a) BauGB aufgestellt werden.

7.8 Gewerbegebiet Wethmarheide

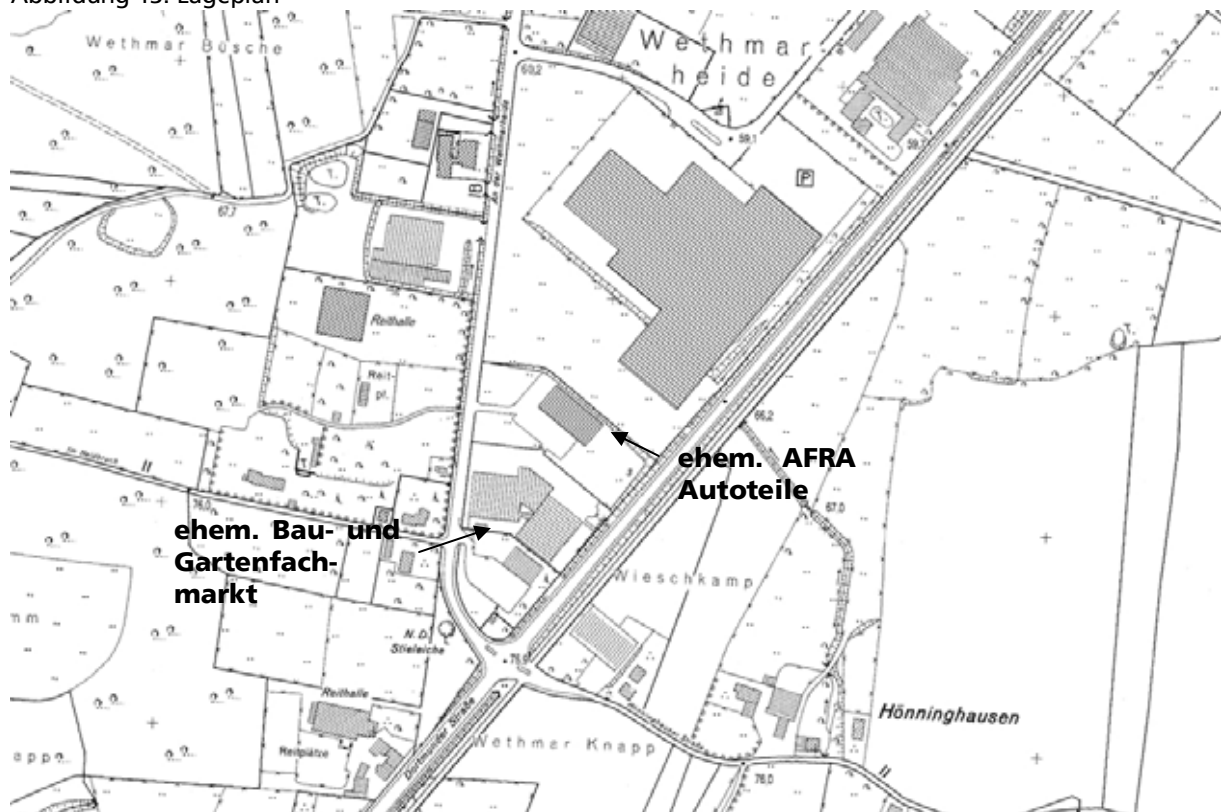
Lagebeschreibung

Das Gewerbegebiet Wethmarheide liegt an der Dortmunder Straße (B 54) im Stadtteil Brambauer.

Nutzung

Im südlichen Teil des Gewerbegebietes Wethmarheide waren früher Einzelhandelsnutzungen angesiedelt. Der Betrieb AFRA Autoteile GmbH & Co. KG wurde im Herbst 2009 geschlossen. Nur ein kleiner Teil der aufstehenden Gebäudesubstanz wird noch durch eine klassische Kfz-Reparaturwerkstatt genutzt. Eine weitere einzelhandelsspezifische Nutzung (Bau- und Gartenfachmarkt) wurde bereits zum 31.12.1999 aufgegeben und die ehemalige Betriebsfläche bis Ende 2005 komplett abgeräumt und aufbereitet. Westlich der Straße An der Wethmarheide befinden sich das Gebäude des Verbandes der Druckindustrie, eine Druckerei sowie nördlich angrenzend ein ehemals von einem Fensterbauer genutztes, jetzt jedoch leer stehendes Gebäude. Der südlich angrenzende Bereich wird im Zusammenhang mit der vorhandenen Reitanlage genutzt.

Abbildung 13: Lageplan¹⁸



Angefragte / geplante Vorhaben

Es gab unterschiedliche Anfragen zu Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungstätten. Aktuell liegt eine Anfrage für den Neubau eines Fachmarktes für Reitsportartikel mit knapp 1.200 m² VK vor. Gemäß des bestehenden Planungsrechts ist das Vorhaben zulässig. Auch die Vorlage gem.

¹⁸ Legende: s. Anlage 4

Einzelhandelserlass bei der Bezirksregierung Arnsberg wurde positiv beschieden, so dass ein positiver Bauvorbescheid erteilt wurde.

Planungsrecht

Regionalplan: Der Regionalplan stellt einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

FNP: Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich östlich der Straße An der Wethmarheide Gewerbe- und Industriegebiet dar. Westlich der Straße ist im FNP für den nördlichen Bereich ebenfalls Gewerbe- und Industriegebiet dargestellt. Der südliche Teil stellt Fläche für die Landwirtschaft dar.

B-Plan: Östlich der Straße An der Wethmarheide: Der Standort liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Wethmarheide“. Im Laufe der Jahre hat es mehrere Änderungsverfahren gegeben. Der Bebauungsplan setzt für den südlichen Bereich (einschließlich ehem. AFRA) Gewerbegebiet und für den nördlichen Teil Industriegebiet fest (1. Änderung von 1985 und 4. Änderung von 1997). In dem Industriegebiet sind Einzel- und Großhandelsbetriebe ausgeschlossen. Aktuell gibt es einen Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung. Diese umfasst den südlichen Teil.

Westlich der Straße An der Wethmarheide: Der Bebauungsplan Lünen Nr. 125 „Im Heidbruch“ ist seit 1986 rechtskräftig und umfasst den Bereich auf der Westseite der Straße An der Wethmarheide. Er setzt von Süden nach Norden abgestuft Mischgebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet fest. Für einen Teilbereich in der Mitte des Plangebietes ist eine vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt worden (Herabzonen von GI zu GE). Anlass war das Ansiedlungsvorhaben des Verbandes der Druckindustrie. Diese Änderung ist 1992 rechtskräftig geworden. Die Flächen im Süden befinden sich in Privateigentum und werden im Zusammenhang mit der vorhandenen Reitanlage genutzt. Da eine Aktivierung für die Zwecke der Wirtschaftsförderung in der Vergangenheit nicht erfolgte, wurde dieser Teilbereich bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, abweichend von der ursprünglichen gewerblichen Darstellung, als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Entwicklungsperspektive

Östlich An der Wethmarheide: Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist an diesem Standort Handlungsbedarf geboten. Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Geltungsbereich der 1. Änderung) gibt es nur unzureichende Steuerungsmöglichkeiten zur Verhinderung unerwünschter Nutzungsänderungen in Richtung Einzelhandel. Die Umstellung des Planungsrechtes auf die aktuelle BauNVO ist daher erforderlich, um weitere städtebaulich und strukturell unerwünschte Einzelhandelsentwicklungen im Plangebiet zukünftig verhindern zu können.

Vor dem Hintergrund der häufig diskutierten GE-Flächenknappheit soll der infrastrukturell und verkehrstechnisch hervorragend angebundene Standort durch die 5. Bebauungsplanänderung primär für eine (produktionsorientierte) gewerbliche Nutzung qualifiziert werden. Des Weiteren soll die Umstellung auf die aktuellen Fassungen der BauNVO (1990) und des Abstandserlasses (2007) erfolgen. Zur Sicherung des stadtentwicklungspolitischen Zieles, den Einzelhandel in den zentralen Bereichen zu konzentrieren, sollen Einzelhandelsnutzungen – auch unterhalb von 800 m² VK – an diesem nicht integrierten Standort ausgeschlossen werden. Für den oben genannten Pferdesportfachmarkt wird eine Fremdkörperfestsetzung (§ 1 (10) BauNVO) getroffen. Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit verarbeitendem / produzierendem Gewerbe stehen und bei denen die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung der Geschossfläche des Bauvorhabens untergeordnet ist, kann ausnahmsweise zugelassen werden. So werden in dem Gewerbegebiet Wethmarheide die Flächen für produzierende Handwerks- und Gewerbebetriebe freigehalten, die auf derartige Standorte angewiesen sind. Die ausnahmsweise Zulassung solcher Verkaufsstellen steht der mit

dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verfolgten generellen Zielsetzung nicht entgegen, da die damit im Zusammenhang stehenden produzierenden Betriebe allein schon wegen ihres Störgrades in der Regel nicht in Zentren angesiedelt werden können, die Verkaufsstellen nur untergeordnete Betriebsteile sind und insofern keine negativen Auswirkungen auf die Zentren mit sich bringen.

Westlich der Straße An der Wethmarheide: Für den Bereich nördlich der Reithalle sollen Einzelhandelsnutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden. Dazu ist eine Änderung des B-Plans Nr. 125 „Im Heidbruch“ erforderlich.

7.9 Gewerbegebiet Gahmener Straße

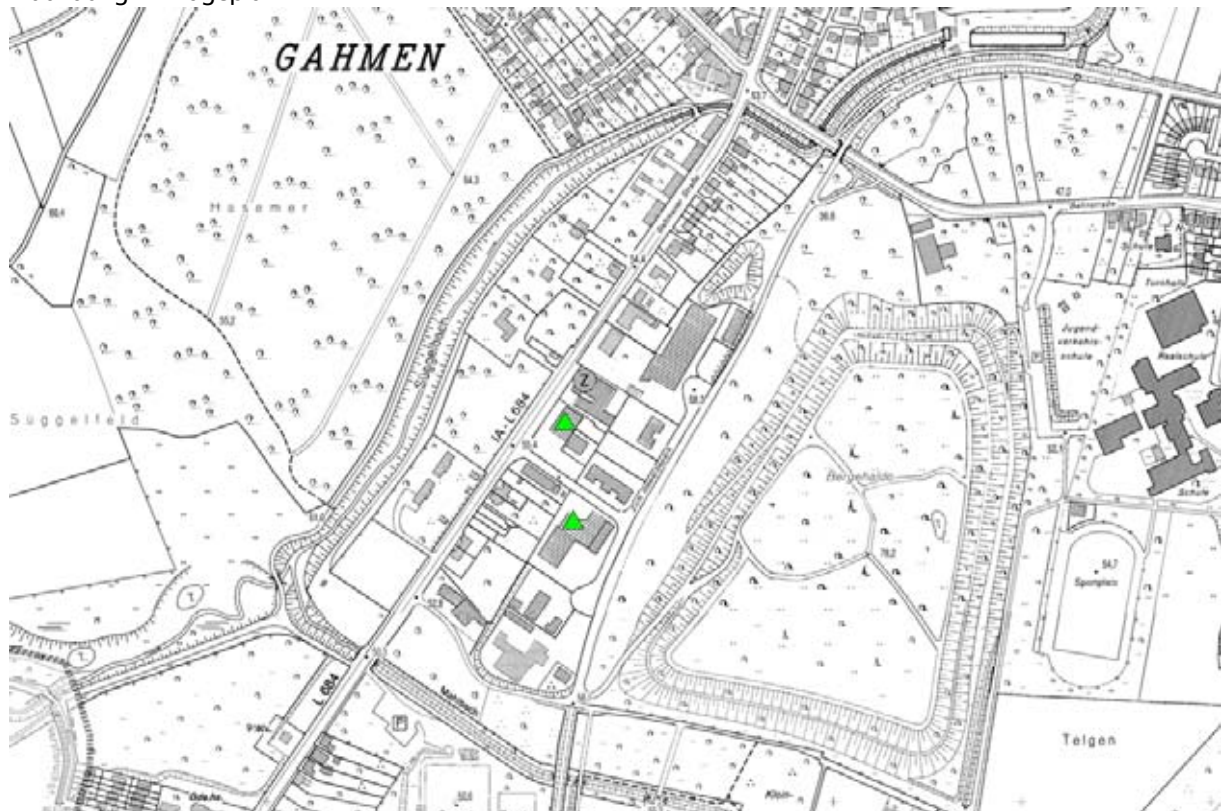
Lagebeschreibung

Gahmen gliedert sich in zwei Bereiche: Gahmen-Nord und Gahmen-Süd. Das Gewerbegebiet Gahmener Straße liegt auf dem ehemaligen Zechengelände Viktoria III / IV räumlich zwischen diesen beiden Bereichen.

Nutzung

In dem Gewerbegebiet befinden sich neben diversen Gewerbebetrieben eine Spielhalle, ein Erotik-Fachmarkt, ein Imbiss, ein Getränkehandel (nahversorgungsrelevant) und ein Fachmarkt für Angelsportzubehör.

Abbildung 14: Lageplan¹⁹



Name	Adresse	Planungsrecht	Festsetzung	Betriebsform	VK m ²	Anmerkung
Novum Erotik-fachmarkt	Gahmener Str. 191	B-Plan 121	GE	X1	600	
Angelsport Moritz	Zum Gewerbe-park 4	B-Plan 121	GE	X1	600	
Getränke Spezi	Gahmener Str. 189	B-Plan 121	GE	G	400	nahversorgungsre-

¹⁹ Legende: s. Anlage 4

						vant, außer- halb Versor- gungsbereich
--	--	--	--	--	--	--

Angefragte / geplante Vorhaben

Es gab unterschiedliche Anfragen zu Einzelhandelsnutzungen sowie eine Anfrage zu einem Standortwechsel des vorhandenen Getränkemarktes.

Planungsrecht

Regionalplan: Der Regionalplan stellt einen Allgemein Siedlungsbereich (ASB) dar.

FNP: Der Flächennutzungsplan stellt überwiegend gewerbliche Baufläche dar. Von den Gebäuden Gahmener Straße 179 bis 183 b und 191 a bis 199 stellt der FNP in einer Bautiefe gemischte Baufläche dar.

B-Plan: Der Standort liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 121 „Gewerbegebiet Gahmener Straße“. Dieser setzt von der Gahmener Straße 173 bis 183 und vom Einmündungsbereich der Straße Zum Gewerbepark bis zum Gebäude Gahmener Straße 199 in ca. einer Bautiefe Mischgebiet fest. Für alle weiteren Flächen ist Gewerbegebiet festgesetzt.

Entwicklungsperspektive

Weitere nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsentwicklungen im Gewerbegebiet sind in Zukunft ausgeschlossen (vgl. Nahversorgungskonzept, Beschluss vom 04.02.2010), da diese zu einer weiteren Schwächung des Ortsteils Gahmen führen würde. Auch eine Ansiedlung nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels soll in Zukunft nicht mehr zulässig sein, um die vorhandenen Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorzuhalten.

Zur Umsetzung dieses Ziels besteht bauleitplanerischer Handlungsbedarf.

7.10 Südliche Mersch

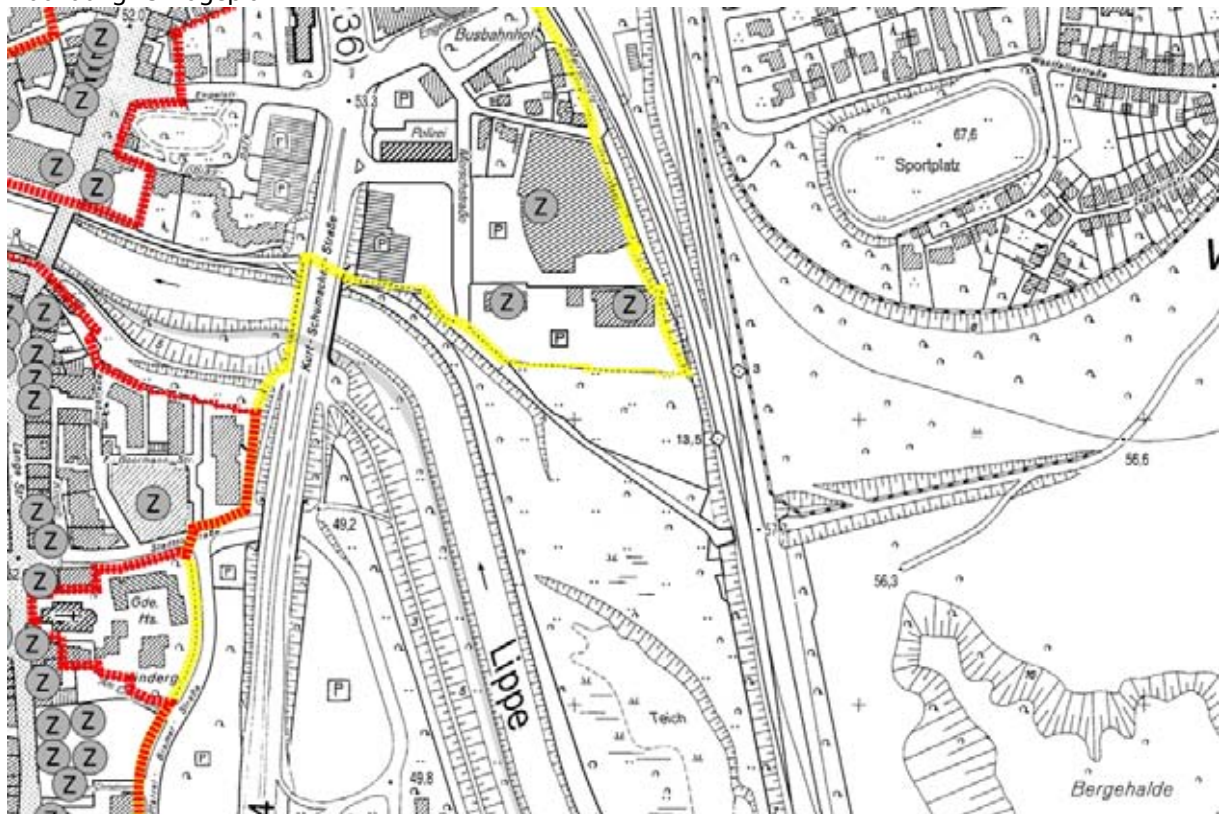
Lagebeschreibung

Der Standort liegt östlich der Innenstadt und ist durch die Kurt-Schumacher-Straße und Lippe von der City getrennt. Nördlich grenzt das Einkaufszentrum „Mersch“ mit Kaufland, Aldi und einem Getränkemarkt an die Fläche. Im Osten trennt die Bahnlinie den Bereich von dem Standort Viktoria.

Nutzung

Die Fläche ist unbebaut und stellt sich als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern dar.

Abbildung 15: Lageplan²⁰



Angefragte / geplante Vorhaben

In der Vergangenheit hat es zahlreiche Gespräche mit Objektentwicklern gegeben, die eine Entwicklung in Richtung Einzelhandel forciert haben.

Planungsrecht

Regionalplan: Der Regionalplan stellt einen Allgemein Siedlungsbereich (ASB) dar.

FNP: Der Flächennutzungsplan stellt gemischte Baufläche dar.

²⁰ Legende: s. Anlage 4

B-Plan: Für diesen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Der Standort ist aktuell gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Sollte eine Entwicklung erfolgen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Entwicklungsperspektive

An diesem Standort soll keine weitere Einzelhandelsnutzung angestrebt werden. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund der schon vorhandenen und zukünftigen (Neubau „Facharztzentrum“) Knotenbelastungssituation im Eingangsbereich der „Mersch“. Darüber hinaus ist zu befürchten, dass zukünftiger Einzelhandelsbesatz nur unzureichend gesteuert werden kann und es in Folge dessen zu nicht gewollten innerstädtischen Verlagerungstendenzen kommen kann.

Der Standort soll zukünftig von einer einzelhandelsspezifischen Bebauung frei gehalten werden.

7.11 Lindenplatz

Lagebeschreibung

Der Standort liegt südlich der Innenstadt, nordöstlich des Kreuzungsbereichs Kurt-Schumacher-Straße / Bebelstraße / Kupferstraße. Im Osten wird er durch den Söggelbach begrenzt.

Nutzung

Im südlichen Bereich des Lindenplatzes wurde Ende 2006 das Cafe del Sol (Cafe / Restaurant / Bar) eröffnet. Der nördlich angrenzende Bereich (ca. 12.000 m²) wird überwiegend als Parkplatz genutzt. Teilweise finden hier auch Veranstaltungen, wie bspw. Zirkusvorstellungen, statt.

Abbildung 16: Lageplan²¹



Angefragte / geplante Vorhaben

In der Vergangenheit hat es Gespräche mit Objektentwicklern gegeben, die eine Entwicklung in Richtung Einzelhandel forciert haben. Des Weiteren stand der Lindenplatz im Rahmen der Suche eines neuen Standortes für die Hauptfeuerwache in der Diskussion.

²¹ Legende: s. Anlage 4

Planungsrecht

Regionalplan: Der Regionalplan stellt einen Allgemein Siedlungsbereich (ASB) dar.

FNP: Der Flächennutzungsplan stellt öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Park(platz)fläche“ dar.

B-Plan: Für diesen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Der Standort liegt auch nicht innerhalb der Klarstellungssatzung gem. § 34 BauGB. Er ist faktisch jedoch als Innenbereich zu bewerten, da er allseits von Bebauung umschlossen ist und die bestehende unbebaute Fläche zu klein ist, um als Außenbereich bewertet zu werden.

Entwicklungsperspektive

Der Standort soll zukünftig von einer einzelhandelsspezifischen Bebauung frei gehalten werden. Der Lindenplatz soll zunächst im Sinne eines städtischen multifunktionalen Platzes weiter genutzt werden.

8 Resümee und Ausblick

Das Fachmarktkonzept bildet die Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsanfragen im Stadtgebiet Lünen. Durch die im Rahmen der Konzepterarbeitung durchgeführte Bestandsaufnahme (s. Kapitel 5 und Übersichtsplan im Anhang 3) konnte gezeigt werden, dass in Lünen im Bereich des Einzelhandels nur vereinzelt Fehlentwicklungen stattgefunden haben. Diese sind insbesondere mit einem Textil-, und einem Schuhanbieter sowie einem Markt für Bürobedarf (alles zentrenrelevant!) und einem Getränkemarkt (nahversorgungsrelevant!) im Bereich der Kupferstraße zu finden. Eine weitere Fehlentwicklung ist mit der Niederlassung eines Lebensmittel-Discounters an der Mengeder Straße außerhalb des Nahversorgungszentrums in Brambauer zu benennen. Des Weiteren ist jeweils ein Getränkemarkt in den Gewerbegebieten „Im Berge“ und „Gahmener Straße“ in Brambauer bzw. Gahmen ansässig. Ferner ist der Fabrikverkauf (Schuhe) im Bereich „In den Hummelknäppen“ in Alstedde zu benennen. Ergänzend ist die Ansiedlung eines Schuhgeschäftes in dem Gebäude eines ehem. Lebensmittel-Discounters (Münsterstr. 109) zu benennen. Zentrenrelevante Sortimente sollen in Zukunft der Lüner City und den Stadtteilzentren Brambauer und Lünen-Süd vorbehalten bleiben.

Um die Einzelhandelsentwicklung im Lünen Stadtgebiet zukünftig auf Grundlage des Standortkonzeptes (s. Kapitel 7) steuern zu können und somit städtebaulich und strukturell unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, ist bauleitplanerischer Handlungsbedarf geboten (s. Tabelle und Kapitel 7). Um bei konkreten Projekten zeitnah handlungsfähig zu sein, sind dabei zunächst möglichst kurzfristig die entsprechenden Änderungsbeschlüsse zu fassen.

Standort	Planerischer Handlungsbedarf
Fachmarktstandort Kupferstraße (s. Kapitel 7.1)	ggf. FNP-Änderung, Änderung der B-Pläne Nr. 11 und 180, Aufstellung eines B-Plans im Bereich Bergstraße
Fachmarktstandort Alte Dortmunder Straße / Viktoriastraße (Schwerpunkt Kfz) (s. Kapitel 7.2)	ggf. Weiterführung des Verfahrens B-Plan Nr. 185, Aufstellung eines B-Plans gem. § 9 (2a) BauGB für die § 34 BauGB-Gebiete
Einzelstandort Kamener Straße – Möbel (s. Kapitel 7.3)	Aufstellung eines B-Plans gem. § 9 (2a) BauGB
Einzelstandort Baumarkt- und Gartencenter Buchenberg (s. Kapitel 7.4)	Aktuell besteht kein Handlungsbedarf.
Kfz-Einzelstandorte (s. Kapitel 7.5)	Aktuell besteht kein Handlungsbedarf.
Einzelstandort Am Brambusch / Zum Pier (s. Kapitel 7.6)	Aktuell besteht kein Handlungsbedarf.
Gewerbegebiet Arndtstraße (s. Kapitel 7.7)	Aufstellung eines B-Plans gem. § 9 (2a) BauGB
Gewerbegebiet Wethmarheide (s. Kapitel 7.8)	Änderung der B-Pläne Nr. 38 und 125
Gewerbegebiet Gahmener Straße (s. Kapitel 7.9)	Änderung des B-Plans Nr. 121
Südliche Mersch (s. Kapitel 7.10)	Aktuell besteht kein Handlungsbedarf.
Lindenplatz (s. Kapitel 7.11)	Aktuell besteht kein Handlungsbedarf.

Damit das Fachmarktkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB genutzt werden kann, welches im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, wurde während des Verfahrens zur Aufstellung des Fachmarktkonzeptes eine Beteiligung im Sinne einer regionalen / interkommunalen Abstimmung gemäß Einzelhandelserlass 2008 durchgeführt. Hierzu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Anschließend beschließt der Rat der Stadt Lünen – nach Abwägung der betroffenen Belange – das vorliegende Konzept als dritten Baustein des Masterplans Einzelhandel und beauftragt die Verwaltung, das Konzept umzusetzen.

Um die Zentrenstruktur der Stadt Lünen zu schützen und zu stärken, werden Vorhaben ab 400 m² im Expertenteam Einzelhandel Lünen beraten. Das Expertenteam spricht Empfehlungen für den Rat der Stadt Lünen aus.

Dem Expertenteam Einzelhandel gehören Mitglieder folgender Bereiche / Institutionen an:

- Stadt Lünen: Büro Bürgermeister – Stadtentwicklung, Dezernat IV Planen, Bauen Umwelt
- Wirtschaftsförderungszentrum Lünen GmbH (WZL)
- Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V.
- IHK zu Dortmund; Handel, Dienstleistungen, Gründungen
- Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 35 Städtebau, Bauaufsicht, Bau-, Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten sowie Förderung und *bisher* auch das Dezernat 32 Regionalentwicklung
- Ver.di Dortmund, FB Handel und
- Regionalverband Ruhrgebiet (RVR), Referat 15 Staatliche Regionalplanung (*neu*)

Der Entwurf des Fachmarktkonzeptes wurde am 26.03.2010 im Expertenteam Einzelhandel beraten. Das Expertenteam Einzelhandel stimmt dem vorliegenden Konzept zu.

ANLAGEN

1. Lüner Sortimentsliste
2. Nahversorgungszentren und Einzelstandorte gem. Nahversorgungskonzept 2010
3. Übersicht Fachmärkte
4. Legende Fachmarktkonzept

LÜNER SORTIMENTSLISTE

Der Rat der Stadt Lünen hat am 19.06.2008 die nachfolgend aufgeführte Lüner Sortimentsliste zur Festlegung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente in Lünen gemäß den Vorgaben des § 24 a Landesentwicklungsprogramm NRW beschlossen. Dabei handelt es sich um eine Einteilung von Einzelhandelssortimenten, unter Bezugnahme auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003), als nahversorgungs- und zentrenrelevant bzw. als nicht zentrenrelevant.

Folgende Einzelhandelssortimente sind in Lünen nahversorgungsrelevant:

- 52.11 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- 52.2 Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken u. Tabakwaren
- 52.31.0 Apotheken
- 52.33.2 Drogerieartikel

Diese Liste ist abschließend.

Folgende Einzelhandelssortimente sind in Lünen zentrenrelevant:

- 52.11 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- 52.2 Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken, Tabakwaren
- 52.3 Apotheken, medizinische, orthopädische u. kosmetische Artikel
- 52.41.1 Haushaltstextilien (außer Matratzen)
- 52.41.2 Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware
- 52.42 Bekleidung
- 52.43 Schuhe und Lederwaren
- 52.44.3 Haushaltsgegenstände (ohne Kohle-, Gas- und Ölöfen und -herde, Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping)
- 52.44.4 Keramische Erzeugnisse; Glaswaren
- 52.44.7 Heimtextilien
- aus 52.45.1 Elektrische Haushaltsgeräte; Unterhaltungselektronik und Zubehör
- 52.45.2 Musikinstrumente und Musikalien
- 52.47 Bücher; Zeitschriften, Zeitungen; Schreibwaren und Bürobedarf
- 52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel
- 52.48.5 Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck
- 52.48.6 Spielwaren
- aus 52.49.1 Blumen
- 52.49.3 Augenoptiker
- 52.49.4 Foto- und optische Erzeugnisse
- 52.49.5 Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
- 52.49.6 Telekommunikationsendgeräte u. Mobiltelefone
- 52.49.7 Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör aus
- 52.49.8 S Sportartikel und Sportbekleidung
- aus 52.49.9 Organisationsmittel für Büro Zwecke; Waschmittel, Putz- und Reinigungsmittel; Bürstenwaren; Kerzen

Diese Liste ist abschließend.

Folgende Einzelhandelssortimente sind in Lünen nicht zentrenrelevant:

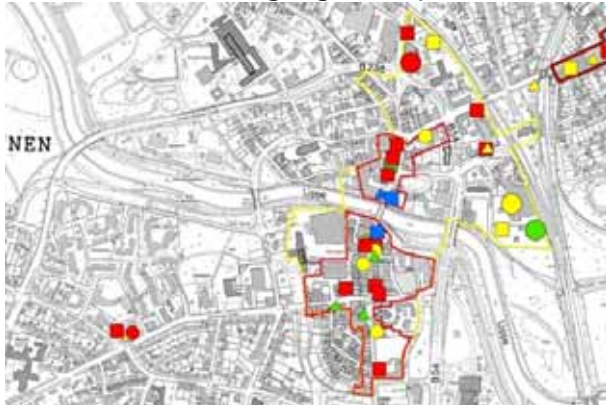
- 50 Kraftfahrzeughandel, Instandhaltung, Reparatur, Tankstellen (Kraftstoffe, Schmier- und Kühlmittel)

aus 52.41.1	Matratzen
52.44.1	Wohnmöbel
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
aus 52.45.1	elektrotechnische Erzeugnisse
52.46	Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
52.48.1	Tapeten und Bodenbeläge
aus 52.49.1	Pflanzen, Saatgut
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
aus 52.49.8	Sport- und Freizeitboote
aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel - Büromöbel - Waffen, Jagd- und Angelgeräte - Maschinen - Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

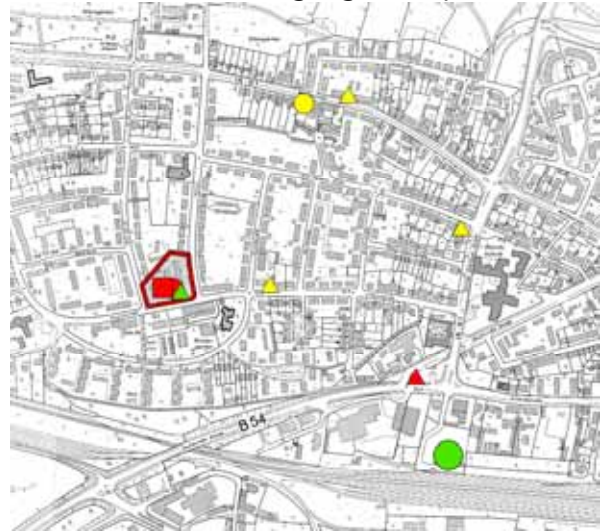
Die Liste ist lediglich erläuternd und daher nicht abschließend.

Nahversorgungszentren und Einzelstandorte gem. Nahversorgungskonzept 2010

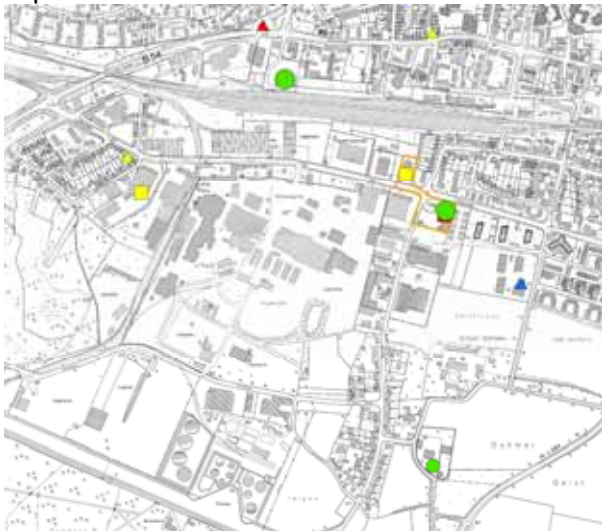
Stadtmitte, Nahversorgungskonzept S. 16



Geistviertel, Nahversorgungskonzept S. 19



Einzelstandort Bergstraße, Nahversorgungskonzept S. 21



Osterfeld, Nahversorgungskonzept S. 23



Münsterstraße / Wethmar, Nahversorgungskonzept S. 25



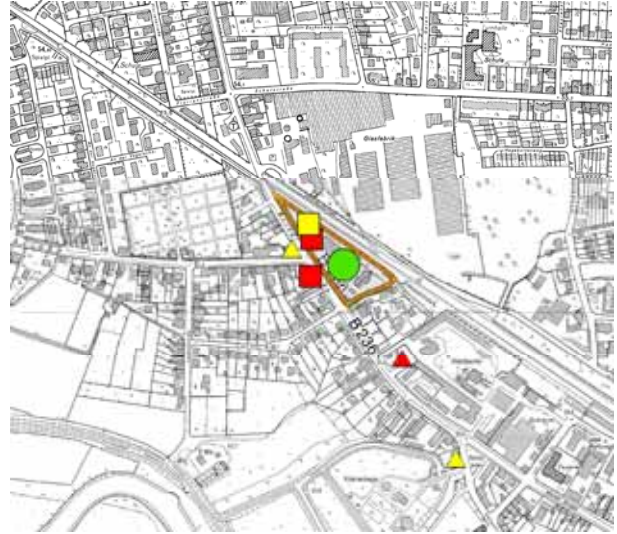
Einzelstandort Schützenstraße, Nahversorgungskonzept S. 28



Cappenberger Straße / Nordlünen, Nahversorgungskonzept S. 30



Einzelstandort Borker Straße, Nahversorgungskonzept S. 33



Alstedde, Nahversorgungskonzept S. 36



Gahmen, Nahversorgungskonzept S. 41



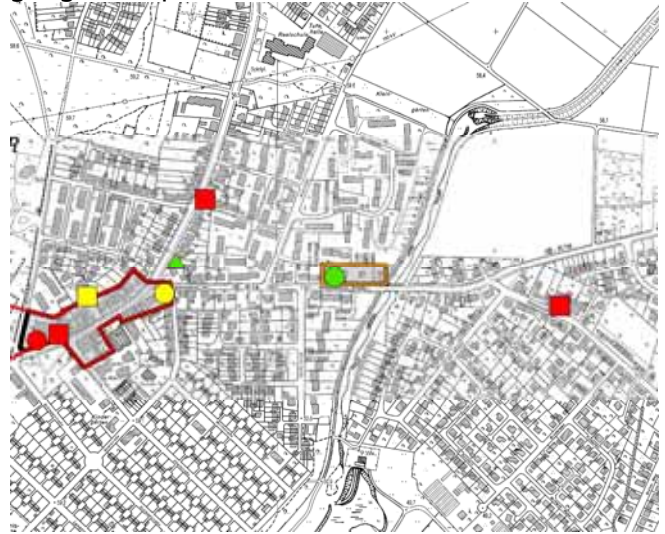
Lünen-Süd, Nahversorgungskonzept S. 44



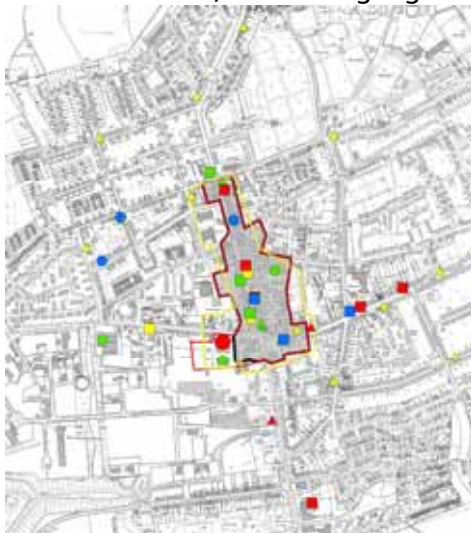
Horstmar, Nahversorgungskonzept S. 47



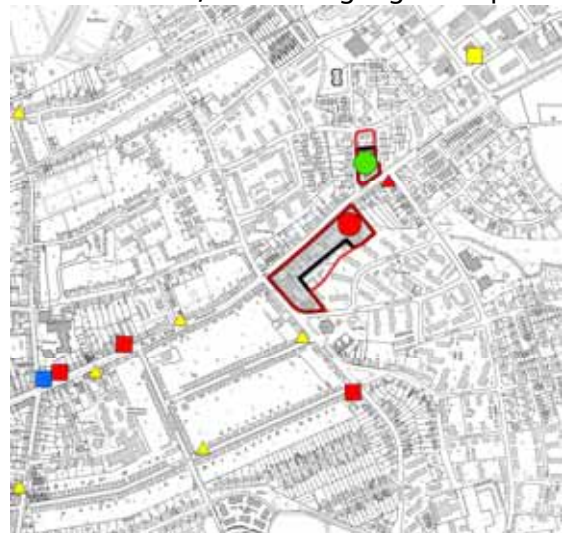
Einzelstandort Niederadener Straße, Nahversorgungskonzept S. 51



Brambauer-West, Nahversorgungskonzept S. 55



Brambauer-Ost, Nahversorgungskonzept S. 60



Legende

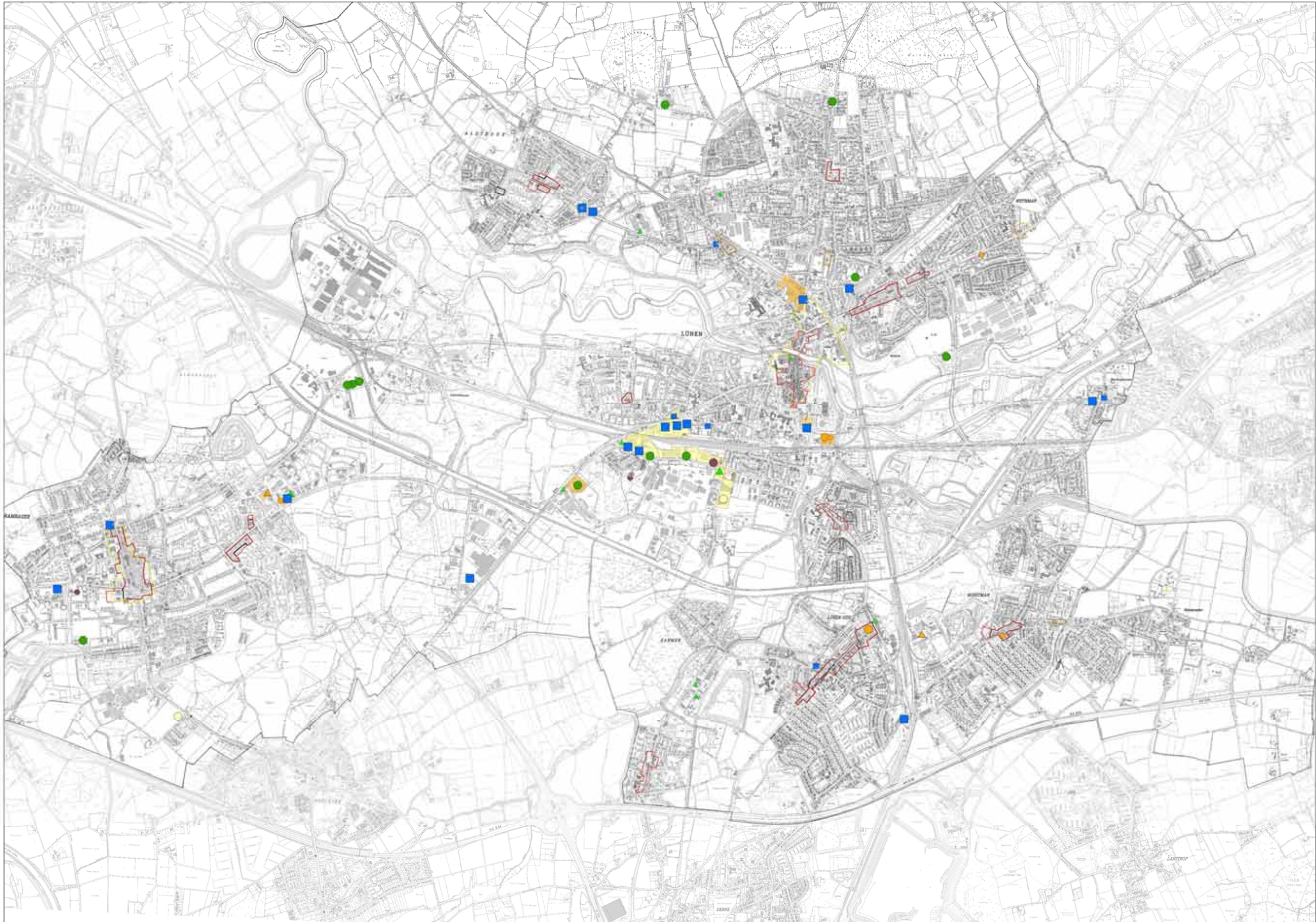
Bestand - Nahversorgungsstandorte

- (SB-Warenhaus / Verbrauchermarkt
- (Supermarkt bis 799qm VK
- (Supermarkt über 799qm VK
- (Discounter bis 799qm VK
- (Discounter über 799qm VK
- 🛒 Drogeriemarkt
-) Getränke
-) Bäcker
-) Fleischer
-) Obst / Gemüse
- 🌿 Hofladen
- 🌟 Kiosk / Trinkhalle
- (Kleiner Lebensmittelmarkt bis 400qm VK
- ⛽ Tankstellenshop
- 🏠 Sonstiger nahversorgungsrelevanter Betrieb
- 🌿 Tee / Tabak / Geschenke

Nahversorgungszentren

- 📍 FNP
- 🔴 Nahversorgungszentrum
- 🟡 Einzelstandort
- 🟡 Zentraler Versorgungsbereich (REHK)

ÜBERSICHT FACHMÄRKTE



Legende

Bestand - Fachmarktstandorte

-  Wohnmöbel / Matratzen bis 799 qm VK
-  Wohnmöbel / Matratzen ab 800 qm VK
-  Bau- und Heimwerkerbedarf
-  KfZ / -zubehör bis 799 qm VK
-  KfZ / -zubehör ab 800 qm VK
-  Gartenfachmarkt / -baubetrieb bis 799 qm VK
-  Gartenfachmarkt / -baubetrieb ab 800 qm VK
-  Tapeten / Fliesen bis 799 qm
-  Tapeten / Fliesen ab 800 qm
-  Zoologischer Bedarf bis 799 qm VK
-  Zoologischer Bedarf ab 800 qm VK
-  Sonstiges bis 799 qm VK
-  Sonstiges ab 800 qm VK

Fachmarktzentren

-  Fachmarktzentrum
-  Einzelstandort

Bestand - Nahversorgungsstandorte

-  SB-Warenhaus / Verbrauchermarkt
-  Supermarkt bis 799 qm VK
-  Supermarkt über 799 qm VK
-  Discounter bis 799 qm VK
-  Discounter über 799 qm VK
-  Drogeriemarkt
-  Getränke

Nahversorgungszentren

-  Zentraler Versorgungsbereich (REHK)
-  Flächennutzungsplan (FNP)
-  Nahversorgungszentrum
-  Einzelstandort