



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 167/2012

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
23.08.2012

Tagesordnungspunkt:

74. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 "Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße";
hier: Beschluss der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Offenlage gem. § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Absatz 2 BauGB sowohl hinsichtlich der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“ wird auf Grundlage der Unterlagen in Anlage 1-11 durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

Nur interner Personalaufwand; die Planungskosten trägt der Vorhabenträger.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	05.09.2012	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	18.09.2012	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

Sachverhalt:

Bereits in den Sitzungen des Gemeindeentwicklungsausschusses am 15.02.2012 sowie am 20.06.2012 hat der Projektentwickler Prokonzept GmbH über sein Ziel berichtet, am Kreisverkehr an der Appelhülsener Straße, im Bereich des heutigen Lidl-Marktes sowie dem angrenzenden brach gefallenen Grundstück ein Einkaufszentrum zu errichten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde am 20.03.2012 beschlossen, ein Verfahren zur 74. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“ einzuleiten (Aufstellungsbeschluss).

Sowohl in den o.g. Sitzungen der politischen Gremien als auch im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind eine Vielzahl von Anregungen eingegangen, die in die Weiterentwicklung der Planungen eingeflossen sind. Unter anderem wurde die Situation für Fußgänger (umlaufender Fußweg entlang der Gebäude) und Radfahrer (dezentrale Radabstellanlagen) verbessert und die bereits von der ersten Präsentation an gute Gebäudearchitektur weiterentwickelt.

Zwei Diskussionsschwerpunkte des Planverfahrens waren die Fragen einer ausreichenden Niederschlagsentwässerung sowie die Ausgestaltung der bestehenden Bushaltestelle. Beides soll im Folgenden detaillierter dargestellt werden.

Insgesamt haben die Planungen sowohl inhaltlich als auch formell ein so ausgearbeitetes Stadium erreicht, dass aus Sicht der Verwaltung die Offenlage auf Grundlage der in den Anhängen befindlichen Planunterlagen durchgeführt werden kann. Lediglich die Grundrissplanung in Anlage 6 werden noch bis zur Sitzung mit einigen weiteren Details versehen.

Niederschlagsentwässerung

Zu den umfassend diskutierten Fragen im Planungsverfahren gehörte die Frage, ob die Entwässerung des Niederschlagswassers des Vorhabens ausreichend dimensioniert ist. Die bisherigen Planungen gingen davon aus, dass der status-quo hinsichtlich der eingeleiteten Regenwassermenge beibehalten werden sollte.

Um diesbezügliche Unsicherheiten auszuräumen, haben die Gemeindewerke (auf Kosten des Vorhabenträgers) ein Ingenieurbüro, das mit der Entwässerungssituation in Nottuln gut vertraut ist, beauftragt, die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Kanalsystems zu begutachten. Das Büro zeigt Rahmenbedingungen auf, die nicht nur den Status-quo erhalten, sondern zu einer deutlichen Verbesserung führen, die auch bei Starkregenereignissen ausreichend dimensioniert ist. Es wird nun vorgeschlagen, alle versiegelten Flächen im Vorhabengebiet an ein unterirdisches Rückhaltebecken anzuschließen und das anfallende Regenwasser nur weitaus stärker gedrosselt in den Kanal einzuleiten. Das Rückstauvolumen hat sich dabei gegenüber den ursprünglichen Planungen nahezu verdreifacht.

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die (beträchtlichen) Mehrkosten dieser Lösung zu tragen und ein entsprechendes Rückhaltevolumen auf dem Grundstück zu schaffen.

Details sind dem wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag in Anlage 11 zu entnehmen.

Vorlage Nr. 167/2012

Bushaltestelle

Wie bereits in der Sitzung am 20.06.2012 umfassend dargelegt, ist aus Sicht der Verwaltung die Errichtung einer Busbucht an der an das Vorhaben angrenzenden Haltestelle „Mauritz“ weder fachlich erforderlich noch eine für den ÖPNV förderliche Lösungsvariante. Diesbezüglich hat zudem im Nachgang auch mit dem Betreiber der Schnellbuslinie ein S 60 (RVM) ein Gespräch stattgefunden. Auch dort wird ein Buskap einer Busbucht vorgezogen. Eine diesbezügliche schriftliche Stellungnahme liegt als Anlage 12 bei. Weitere Details sind außerdem dem Verkehrsgutachten in Anlage 9 zu entnehmen.

Um die Situation für die Nutzer des ÖPNV zu verbessern, ist der Vorhabenträger jedoch bereit, die Haltestellensituation aufzuwerten. Er stellt hierfür eine Aufstellfläche für eine Buswartehalle bereit und errichtet diese auf eigene Kosten. So könnten zum Beispiel Kunden des Einkaufszentrums aus Nottuln Süd nach einem Einkauf trocken und sitzend auf den Bus warten.

Weiteres Vorgehen / Zeitplan

So denn es zu einem unveränderten Offenlagebeschluss kommt oder nur kleinere Änderungen erforderlich werden, kann im Oktober die Offenlage der Planunterlagen stattfinden. Sollte es auch hier nicht zu wesentlichen Anregungen oder Bedenken kommen, die zu einer erneuten Offenlage führen, könnte in der letzten Ratssitzung des Jahres der Satzungsbeschluss erfolgen. Im Anschluss muss die Änderung des Flächennutzungsplanes dann noch durch die Bezirksregierung Münster genehmigt werden, so dass frühestens im Frühjahr 2013 ein Baubeginn möglich ist.

Anlagen:

- Anlage 1: 74. Änderung des Flächennutzungsplanes – Planzeichnung
- Anlage 2: 74. Änderung des Flächennutzungsplanes – Erläuterungsbericht
- Anlage 3: 74. Änderung des Flächennutzungsplanes – Umweltbericht / Artenschutzgutachten
- Anlage 4: VBB Nr. 132 – Planzeichnung
- Anlage 5: VBB Nr. 132 – Begründung
- Anlage 6: VBB Nr. 132 – Vorhabenplan / Ansichten / Grundrisse
- Anlage 7: VBB Nr. 132 – Baubeschreibung
- Anlage 8: Schallgutachten
- Anlage 9: Verkehrsgutachten
- Anlage 10: Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel
- Anlage 11: Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag
- Anlage 12: Stellungnahme des RVM

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte / Maria Odenthal

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte